

POLITECNICO DI TORINO

Corso di LM in

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA E PAESAGGISTICO-AMBIENTALE



PIATTAFORME DIGITALI E CITTÀ:

GLI EFFETTI DI AIRBNB SULLO SPAZIO URBANO TORINESE

Relatore:

Prof. Francesco Chiodelli

Correlatore:

Prof. Nadia Caruso

Candidato:

Matteo Beltramo

Matricola: 301293

ANNO ACCADEMICO 2023/2024

INDICE

SEZIONE I: IL CONTESTO DELLA RICERCA, LA *SHARING ECONOMY* E LE PIATTAFORME DI AFFITTI BREVI

- **1. L'ECONOMIA DELLE PIATTAFORME**
 - 1.1 Introduzione all'economia delle piattaforme
 - Le principali tipologie di piattaforme
 - 1.2 Il fenomeno degli affitti brevi - Airbnb: origine ed affermazione del fenomeno
 - La teoria dell'innovazione dirompente
 - L'effetto recensioni e fiducia nell'alloggio *peer-to-peer*
 - 1.3 Confronto con le strutture ricettive tradizionali
 - L'impatto di Airbnb sugli hotel
 - AirDNA: il rapporto sull'estate 2023
- **2. IMPLICAZIONI URBANE**
 - 2.1 Nuove sfide per i contesti urbani
 - 2.2 *Overturism*
 - Gentrificazione urbana
 - 2.3 Impatto sul mercato immobiliare
 - 2.4 La questione regolativa
 - Approcci normativi nelle città europee
 - Regolamentazione in Italia

SEZIONE II: L'IMPATTO DI AIRBNB A TORINO, UN'INDAGINE EMPIRICA

- **3. METODI, STRATEGIE DI RICERCA E PRESENTAZIONE DEI DATI ANALIZZATI**
 - 3.1 Approccio analitico
 - 3.2 Metodi e fasi di analisi
 - La scienza dei dati spaziali
 - Ricerca delle correlazioni
 - 3.3 Premessa per l'interpretazione dei risultati
- **4. TORINO E COMUNI LIMITROFI: LO SCENARIO D'ANALISI**
 - 4.1 Inquadramento territoriale dell'area di analisi
 - 4.2 Dimensione ambientale

- 4.3 Dimensione socio-economica
- **5. AIRBNB E TORINO**
 - 5.1 Mappatura e caratteristiche degli annunci
 - Gli annunci in termini numerici
 - Caratteristiche degli annunci
 - Le statistiche di AirDNA
 - 5.2 La creazione della “Città Turistica”
 - Offerta ricettiva torinese: Airbnb ed hotel a confronto
 - 5.3 Focus sul mercato immobiliare: analisi temporale dall’ingresso nello scenario torinese di Airbnb
 - Il mercato immobiliare: inquadramento del periodo 2017-2022
 - Ricerca dell’effetto Airbnb
 - 5.4 Analisi di prossimità
 - Landmark: Porta Palazzo
 - Linea Metropolitana 1: stazioni Bengasi e Italia 61
 - Prospettive future: focus sul futuro tracciato della Linea Metropolitana 2
- **6. DISCUSSIONE DEI RISULTATI E CONCLUSIONI**
- **BIBLIOGRAFIA**

Abstract

Nel corso dell'ultimo decennio si è assistito alla diffusione di un crescente numero di piattaforme digitali in grado di mettere in contatto la domanda e l'offerta di beni e servizi. In questo contesto, si sono sviluppati numerosi siti web che svolgono la funzione di intermediari tra coloro che desiderano proporre in affitto stanze o intere unità immobiliari e coloro che, in alternativa alle strutture ricettive tradizionali, preferiscono soggiornare per brevi periodi in stanze o case altrui. Ciò, ha implicato l'introduzione nello scenario economico ed urbano di piattaforme digitali di affitti a breve termine (Short-Term Rentals - STR) le quali hanno contribuito non solo a diversificare l'offerta di ospitalità, ma anche a modificare le dinamiche attraverso cui vengono vissuti i contesti urbani turistici. Il servizio che le piattaforme di affitti brevi quali Airbnb offre sotto forma di stanze condivise, stanze private o ancor di più intere case/appartamenti, rappresenta una reale e possibile alternativa ad alberghi, pensioni, B&B ed altre forme di pernottamento o soggiorno più convenzionali. Differenti studi hanno cercato di dimostrare attraverso evidenze scientifiche ed empiriche come tale tipologia di sistemazione turistica stia contribuendo sia ad aumentare la pressione sui centri urbani sia a interferire con le caratteristiche socio-economiche di alcuni quartieri, contribuendo all'innalzamento dei valori di locazione e di compravendita degli immobili ed alla trasformazione di intere aree urbane.

La ricerca, dunque, partendo da una contestualizzazione del fenomeno Airbnb e della *sharing economy*, si pone l'obiettivo di valutare la possibile influenza della piattaforma all'interno della città di Torino e dei suoi comuni limitrofi e le ripercussioni che questa comporta sulla sfera sociale, economica ed urbana. Risulta fondamentale a tal proposito, l'applicazione di una metodologia di ricerca che tenga in considerazione non solo le caratteristiche e l'evoluzione del fenomeno, ma anche la sua disposizione spaziale. L'analisi si articola dunque nello studio del fenomeno Airbnb in termini empirico-spaziali e nella comparazione di questo con alcune componenti urbane al fine di riscontrare le correlazioni che possano spiegare determinate tendenze ed orientare le scelte politico-pianificatorie ad una corretta gestione degli affitti brevi nei contesti turistici. La finalità della ricerca risiede nel significativo contributo alla comprensione del mercato Airbnb e nelle nuove prospettive di ricerca per la gestione urbana e per il dibattito accademico sull'impatto delle piattaforme digitali.

SEZIONE I: IL CONTESTO DELLA RICERCA, LA *SHARING ECONOMY* E LE PIATTAFORME DI AFFITTI BREVI

Introduzione

All'interno della prima sezione viene ampiamente analizzato il concetto della *sharing economy*, per cercare di comprenderne il significato, il sistema di funzionamento e le tipologie di piattaforme, concentrandosi poi sul tema degli affitti brevi e più precisamente sul fenomeno Airbnb. Saranno approfondite le principali questioni legate alla regolamentazione degli affitti brevi e le maggiori implicazioni che il settore comporta per i contesti urbani.

1. L'ECONOMIA DELLE PIATTAFORME

1.1 Introduzione all'economia delle piattaforme

Parlare unicamente di affitti a breve termine risulta riduttivo quando si discute di piattaforme di affitto online: queste, scaturiscono dall'espansione sempre più rapida di un sistema di relazioni, di economie di mercato, di cultura, di azioni e di pensiero che è possibile tradurre brevemente con il termine di *sharing economy* – letteralmente “economia della condivisione” – tipicamente datata al 2008 in concomitanza alla crisi economico-finanziaria globale. Definita anche economia delle piattaforme, rappresenta un insieme di mercati online *peer-to-peer*¹ che facilitano l'incontro tra richiedenti e fornitori di vari beni e servizi di consumo in aree quali alloggio/ pernottamento, trasporto, servizi alla persona e compravendita di beni di consumo durevoli (Schor, Attwood-Charles, 2017; Barren et al., 2020).

Le piattaforme digitali svolgono la cruciale funzione di concentrare gli scambi in un mercato virtuale e di diffonderli in una rete infrastrutturale. In quanto infrastruttura, il potere innovativo della piattaforma risiede negli effetti di rete indiretti generati dalle interazioni (online) tra le parti opposte del mercato *peer-to-peer*, che di fatto si contrappongono alla catena di fornitura tradizionale più lineare. Questo meccanismo consente la riproduzione di un mercato idealmente aperto a tutti, suggerendo la nascita di un nuovo approccio economico basato su una modalità di lavoro più flessibile, autonoma e proto-imprenditoriale (Buzzacchi et al., 2022). Tutto questo sistema di scambi e rapporti digitali associato al funzionamento delle piattaforme, ha contribuito alla coniazione del termine web 2.0, in riferimento alla creazione di tutte le reti sociali nate con l'avvento e lo sviluppo di internet. L'idea alla base è che la dimensione economica della *sharing economy* – accessibile tramite piattaforme digitali (o app) con dati raccolti in *crowdsourcing*² – possa aumentare l'utilizzo dei beni inattivi, aumentando così l'efficienza, riducendo l'impronta ecologica umana a livello globale e migliorando il benessere dei fornitori dei beni così come quello degli utenti utilizzatori (Schor, Attwood-Charles, 2017). I fornitori di questi mercati sono spesso soggetti economici di piccola dimensione (per lo più singoli individui) che condividono le proprie “risorse in eccesso” che rischierebbero altrimenti di rimanere inutilizzate: da ciò il termine condivisione. Sentire parlare di *sharing economy*, diventa sempre più comune nonché di fondamentale importanza, per comprendere i meccanismi che generano e movimentano gran

¹ Termine con cui si designa, in telematica, un sistema (spesso abbreviato nella forma P2P) che consente a un utente di scambiare con altri utenti in quel momento collegati, in regime di assoluta autonomia (senza passare attraverso un server centrale), programmi, banche dati, materiali audiovisivi; si tratta quindi scambio tra soggetti economici alla pari.

² Richiesta o raccolta, attraverso la rete telematica, di suggerimenti, idee, opinioni, progetti o prodotti, per i quali possono essere previsti, come incentivi, premi o somme di denaro [...].

si interfaccia tanto con i consumatori quanto con i lavoratori, modellando i termini in cui gli utilizzatori dialogano tra loro. Così come nella distinzione proposta da Schor e Fitzmaurice, anche in questo caso l'approccio proposto dagli economisti diventa meno rilevante all'aumentare del controllo esercitato dalle piattaforme sui lavoratori; inoltre, affermano gli economisti, il settore della "condivisione" è solo una delle varie tipologie di mercato multisided e dunque questo criterio non risulta sufficiente per identificare il settore nella sua complessità (Schor, Attwood-Charles, 2017).

Solo nel 2016 il Dipartimento del Commercio Statunitense ha offerto la prima definizione governativa, attraverso l'identificazione di quattro caratteristiche per quelle che ha definito "imprese di matching digitale" – tra cui rientrano Airbnb, Uber, Craigslist e Landshare: (1) l'utilizzo di tecnologie informatiche per facilitare le transazioni *peer-to-peer*, (2) l'uso di sistemi di valutazione e rating delle esperienze/prodotti, (3) la flessibilità degli orari di lavoro e (4) gli strumenti utili allo svolgimento delle attività lavorative (Telles, 2016).

Il secondo contributo è stato rilasciato da Kenney e Zysman, che nell'articolo "*The rise of the platform economy*" discutono di quella che definiscono, come detto in precedenza, "economia delle piattaforme": essi sostengono che la natura di portali online *consumer-oriented* quali Airbnb e Uber sarà determinata dagli sviluppi di un gruppo più ampio di aziende tecnologiche – Google, Apple, Amazon, Facebook. Secondo quanto sostenuto degli autori, tutte le piattaforme orientate al benessere del consumatore sono attori protagonisti di una "ristrutturazione" molto più ampia dell'economia globale. Essi affermano che attualmente ci troviamo "nel mezzo di una riorganizzazione della nostra economia in cui i proprietari delle piattaforme stanno apparentemente sviluppando un potere che potrebbe essere ancora più formidabile di quello dei proprietari delle fabbriche nella prima rivoluzione industriale... con conseguenze drammatiche" (Kenney & Zysman, 2016, p. 63).

È infine lecito domandarsi se "condivisione" sia il termine corretto per identificare la tipologia di scambi organizzati dalle piattaforme a scopo di lucro. Ad esempio, Alexandra Ravenelle, svolgendo delle analisi sugli occupati delle piattaforme a New York, sostiene che "affittare il divano libero o l'auto inutilizzata non è altro che capitalismo razionale" (Ravenelle, 2017 in Schor, Attwood-Charles, 2017). O ancora c'è chi sostiene che per definizione, la condivisione non può includere lo scambio di denaro, e che si tratti di una pratica diametralmente opposta allo scambio di merci. Ne sono esempio Uber e Airbnb, molto distanti dalle visioni di piattaforme quali Wikipedia, la cui prerogativa è quella della costruzione comunitaria della conoscenza; Napster, piattaforma che condivide brani musicali indipendentemente dalla sua legalità; o ancora da software open source come Linux e Apache. A tal proposito, nonostante l'etichetta accattivante ed i successi imprenditoriali, differenti piattaforme informatiche non si basano affatto sul concetto di "condivisione", bensì monetizzano il lavoro umano ed i beni dei

consumatori. Tra queste le maggiori sono Google che monetizza le ricerche degli utenti, Facebook che trae profitto dalle attività dei social network, LinkedIn che lucra tramite le reti professionali, Uber che monetizza attraverso i veicoli di proprietà degli utenti ed Airbnb che trae profitto dagli affitti a breve termine di proprietà di possesso degli utenti-lavoratori; in generale, tutte dipendono dalla digitalizzazione delle attività umane che creano valore.

Al momento risulta dunque difficoltoso individuare una terminologia omnicomprensiva del termine *sharing economy*; tale situazione di disaccordo si presume continuerà per ancora qualche tempo, causa della rapida evoluzione del settore. La grande proliferazione di etichette legate alla *sharing economy* rappresenta la controprova del fatto che le piattaforme stanno già avendo importanti conseguenze sulla società, sui mercati e sulle imprese, senza essere però a conoscenza delle loro dirette dinamiche e orientamenti (Kenney & Zysman, 2016).

- **Le principali tipologie di piattaforme**

Sebbene la letteratura in materia sia consistente, non vi sono prove dirette dell'effetto delle piattaforme sull'economia generale, ma risulta utile, al fine di comprendere la portata dell'impatto sul mercato, distinguere alcune delle tipologie più rilevanti di piattaforme.

- Piattaforme per piattaforme: considerando Internet stesso come la piattaforma fondamentale, Google può essere interpretato come catalogatore. iOS di Apple e Android di Google sono, ad esempio, piattaforme di sistemi operativi per smartphone su cui sono stati costruiti enormi ecosistemi. Vi sono inoltre aziende che forniscono infrastrutture e strumenti per la costruzione di servizi cloud – si veda Amazon Web Service, Azure di Microsoft e Google Cloud – ovvero strumenti utili alla realizzazione di altre piattaforme.
- Piattaforme che mettono a disposizione strumenti digitali online per sostenere la creazione di altre piattaforme e mercati.
- Piattaforme per la mediazione del lavoro: vi sono differenti metodi di mediazione del lavoro. Alcune trasformano il lavoro di professionisti precedentemente indipendenti. LinkedIn, ad esempio, vende alle aziende l'accesso alle informazioni pubblicate liberamente dai membri utilizzatori. Altre piattaforme come Amazon Mechanical Turk consentono alle aziende di affidare in crowdsourcing l'esecuzione di mansioni specifiche che richiedono un giudizio umano. Rimane importante sottolineare come non sia certo se tali piattaforme modifichino il numero di lavoratori a contratto o se riducano quelli non regolarmente assunti all'interno delle aziende, ma è allo stesso modo utile verificarne l'incidenza ed i meccanismi di relazione con il mercato del lavoro.
- Piattaforme di vendita al dettaglio: di certo la tipologia più diffusa, e che hanno rivoluzionato la pratica di vendita.

- Piattaforme di fornitura di servizi: Airbnb, Lyft e Uber sono gli esempi più noti. Esiste anche una serie di piattaforme finanziarie, dai siti per il finanziamento di progetti, a quelle che intendono sostituire le istituzioni finanziarie tradizionali, oltre a quelle per la semplificazione delle transazioni di scambio di denaro (Kenney & Zysman, 2016).

Ciò che è noto è che molte di queste piattaforme stanno sconvolgendo l'organizzazione delle esistenti attività economiche, reimpostando le barriere all'ingresso, cambiando la logica della creazione e della cattura del valore: tutto ciò ha un'inevitabile ripercussione sulla società e sulle dinamiche urbane.

Nel proseguo della tesi il discorso verterà maggiormente sulle piattaforme di fornitura di servizi, con particolare attenzione al caso più che affermato di Airbnb.

1.2 Il fenomeno degli affitti brevi - Airbnb: origine ed affermazione del fenomeno

I semi di una trasformazione significativa nel settore degli alloggi turistici sono stati gettati nel 2007, sotto forma di “tre materassi ad aria” sul pavimento di un appartamento di San Francisco. Un’importante conferenza prendeva luogo nella città, e due studenti neolaureati, Brian Chesky e Joe Gebbia, avevano utilizzato un semplice sito web per pubblicizzare con successo il proprio appartamento come “AirBed & Breakfast” destinato ai delegati della conferenza che volevano evitare gli elevati prezzi degli hotel. L’idea imprenditoriale riscosse un buon successo anche grazie all’aiuto di una terza figura, Nathan Blecharczyk, che trasformò il sito web in un servizio per altre persone che, allo stesso modo, potessero pubblicizzare i loro spazi come alloggi condivisi per turisti, concentrandosi inizialmente sui grandi eventi. Il sito web riscosse un discreto successo, in particolar modo in occasione della Convention Nazionale Democratica del 2008, sino al suo rilancio nel 2009 con il nome che ormai fa della piattaforma un’icona globale dell’affitto turistico – Airbnb.com (Guttentag, 2013).



Figura 2 - Evoluzione del logo Airbnb.

Fonte: www.parezza.it

Attualmente Airbnb è una piattaforma online attraverso la quale i privati possono affittare i propri spazi/immobili a scopo turistico. Questi spazi possono essere: un intero immobile (come, ad esempio, tipologie edilizie quali villa, appartamento, loft, attico), o una “stanza privata/condivisa” in un’abitazione in cui è presente anche l’host. Di recente, il variegato inventario di Airbnb comprende anche alloggi meno comuni, quali castelli, “minicase”, case sugli alberi, igloo ed altro ancora, e gli annunci spaziano da quelli decisamente più economici a quelli estremamente lussuosi: ciò consente alla piattaforma di soddisfare un range di richieste decisamente ampio ed eterogeneo. I B&B tradizionali possono inoltre inserire i propri annunci sulla piattaforma, ma sono vietati i blocchi di camere uguali per la medesima struttura.

Per quanto concerne la ricerca fisica degli annunci da parte degli utenti utilizzatori della piattaforma, la prenotazione e la selezione di un alloggio è relativamente simile a quello di

un'agenzia di viaggi online (come ad esempio Expedia), ed il processo di prenotazione può prevedere una comunicazione personale diretta tra ospite ed host: si effettua una ricerca in base alla destinazione, alle date del viaggio ed alle dimensioni del gruppo; a questo punto la piattaforma restituisce un elenco di spazi disponibili che può essere filtrato tramite l'apposizione di filtri riguardo prezzo per notte, accessori inclusi nella casa, la zona (quartiere) ed altre tipologie di servizi. Infine, selezionando i singoli annunci è possibile ottenere maggiori dettagli riguardo gli immobili, che generalmente consistono in una descrizione, fotografie e recensioni di ospiti precedenti (*ibidem*). La forza della piattaforma risiede anche nella semplicità con la quale si può divenire un fornitore di alloggi turistici: è sufficiente pubblicare una descrizione del proprio immobile accompagnata da fotografie dello stesso, comunicando con i potenziali ospiti e accettando prenotazioni e pagamenti da tutti il mondo (Guttentag, 2019).

Inoltre, recentemente Airbnb ha stretto una partnership con differenti società di gestione dei viaggi per facilitare i viaggi aziendali e di recente ha anche collaborato con un promotore immobiliare per costruire complessi di appartamenti progettati per gli affitti Airbnb. Il colosso statunitense si è anche esteso al di là dell'alloggio turistico, elaborando oggi anche prenotazioni di ristoranti e offrendo esperienze che prevedono tour o altre escursioni condotte da guide turistiche locali. L'idea è proprio quella che Airbnb abbia intenzione di espandere la propria attività al fine di conquistare altri segmenti di mercato (Meleo, 2016).

Nel corso degli anni Airbnb ha consolidato la sua posizione di azienda simbolo della *sharing economy*, anche grazie ai pionieristici sforzi nell'utilizzo della tecnologia per ritagliarsi un'opportunità multimiliardaria nel vasto settore globale dell'ospitalità. Secondo quanto riferito, la società è stata valutata 31 miliardi di dollari durante il suo ultimo round di finanziamento nel marzo del 2017; si stima che il suo valore attuale si aggira intorno ai 38 miliardi di dollari (Team, 2018). Inoltre, è stato stimato che, se Airbnb venisse quotata in borsa, la sua capitalizzazione di mercato si aggirerebbe intorno ai 60 miliardi di dollari, una cifra significativamente superiore persino a quella di Marriot International³ (Ting, 2018).

A partire dal 2011 Airbnb ha cominciato a crescere rapidamente, attirando milioni di nuovi utenti che hanno iniziato ad utilizzare il suo servizio. La piattaforma si è infatti affermata come un importante fornitore di alloggi destinati all'occupazione turistica, ai c.d. affitti brevi. La sua rapida affermazione è illustrata al meglio dal numero di arrivi di ospiti in crescita esponenziale: Airbnb ha registrato 21 mila arrivi di ospiti registrati nel 2009, 140.000 arrivi nel 2010, 800.000 nel 2011, 3 milioni nel 2012, 6 milioni nel 2013, 16 milioni nel 2014, 40 milioni nel 2015, 80

³ Marriott International, Inc. (NASDAQ: MAR) è la più grande compagnia alberghiera del mondo, ha sede a Bethesda, Maryland, Stati Uniti d'America e conta circa 6500 proprietà e 30 brands in oltre 127 paesi. Marriott è una società di gestione e franchising di alberghi, oltre ad essere licenziataria di resort in multiproprietà.
<https://www.hotelmypassion.com/it/catene-alberghiere/marriott-international-inc/>, consultato il 4 ottobre 2023

milioni nel 2016, 115 milioni nel 2017, sino ad arrivare ai 164 milioni registrati per l'anno 2018, ed i dati sono in continua crescita (Guttentag, 2022).

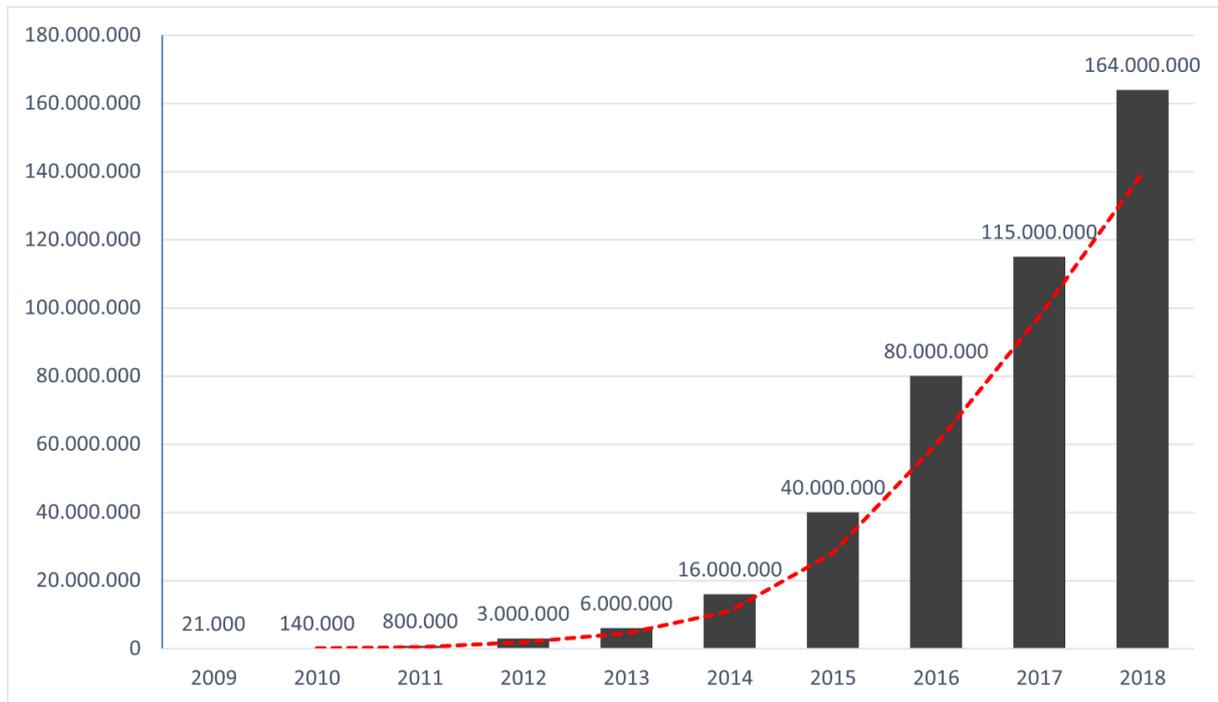


Figura 3 – Dati inerenti agli arrivi registrati da Airbnb nel periodo 2009 – 2018.

Fonte: elaborazione propria su dati di Guttentag (2022).

Nel corso dell'anno 2019, l'azienda statunitense ha dichiarato di aver raggiunto e superato i 500 milioni di soggiorni prenotati tramite la piattaforma dalla sua nascita, con oltre 2 milioni di ospiti che utilizzano il servizio ogni notte.

Il servizio offerto da Airbnb conta oltre 5 milioni di opzioni di alloggio suddivise in 191 paesi, una cifra superiore alla capacità di camere delle prime cinque compagnie alberghiere mondiali messe insieme (Ting, 2018): una scala di azione che è stata raggiunta in pochi anni di attività grazie al semplice ruolo di intermediario che mette in contatto, secondo la logica *peer-to-peer*, le persone che cercano di affittare uno spazio abitativo e coloro che cercano un posto dove alloggiare. Inoltre, poiché Airbnb non richiede investimenti immobiliari, a differenza di molte società alberghiere come Hyatt, la sua crescita dipende esclusivamente dal numero di host e ospiti che riesce ad attirare sulla propria piattaforma. L'azienda guadagna dunque dall'addebito a carico dell'host e dell'ospite di una percentuale del costo della prenotazione come commissione di servizio. Nello specifico agli host viene addebitata una commissione di servizio pari al 3% dell'importo della prenotazione, mentre la commissione di servizio destinata agli ospiti varia dallo 0 al 20% dell'importo totale della prenotazione. (Team, 2018)

Ciò che conosciamo oggi della piattaforma non è sempre stato così, anzi, Airbnb oggi è ben differente dall'Airbnb lanciato nel 2008. Innanzitutto, la società statunitense dava la possibilità di alloggiare in sistemazioni condivise, ovvero quelle in cui l'host è presente, mentre oggi la maggior parte degli annunci ha per oggetto interi immobili che offrono un soggiorno completamente privato.

Inoltre, sono state apportate miriadi di modifiche e miglioramento al prodotto nel corso dell'ultimo decennio. Sono state, ad esempio, adottate delle misure di verifica dell'identità sempre più accurate; è stata introdotta una "Politica di rimborso degli ospiti" per proteggere da problemi come le descrizioni imprecise degli annunci; è stata sviluppata la funzione di "prenotazione istantanea" che consente di affittare immediatamente alcuni annunci senza l'approvazione esplicita dell'host; col tempo si è iniziato a concedere agli host il titolo di "Superhost" al fine di riconoscere il loro livello di servizio particolarmente elevato; infine, è stato introdotto lo status di "Airbnb Plus" per gli affitti di alta qualità esaminati personalmente da un rappresentante di Airbnb (Guttentag, 2022).

L'insieme di tali sviluppi illustra lo sforzo concentrato della piattaforma per fornire un servizio più affidabile e professionale, che sempre più si avvicina alla tipologia di servizio offerto da altre strutture alberghiere, quali hotel, agriturismi e B&B, e che di certo non ha che ampliato l'attrattività della piattaforma statunitense.

- **La teoria dell'innovazione dirompente**

L'innovativo approccio alla promozione turistica adottato dalla grande azienda statunitense e da altre simili può essere meglio compreso attraverso l'analisi della teoria dell'innovazione dirompente, sviluppata e diffusa da Clayton Christensen in varie opere (Christensen, 1995, 1997, Christensen & Raynor, 2003). Questa teoria descrive un processo mediante il quale un prodotto dirompente trasforma un mercato, talvolta fino a stravolgere completamente le aziende precedentemente dominanti. Christensen sostiene che un prodotto dirompente tende a essere inizialmente inferiore in termini di prestazioni chiave rispetto ai prodotti già affermati sul mercato, ma offre una serie di vantaggi, spesso concentrati sulla sua maggiore economicità, convenienza o accessibilità. A questo punto, emergono due possibili scenari: uno in cui il prodotto innovativo compete nella fascia di mercato più bassa e l'altro in cui crea un mercato completamente nuovo.

Concentrandoci sul secondo scenario, il mercato generato dal nuovo prodotto tende inizialmente ad essere limitato in termini di dimensioni e margini di profitto, risultando poco allettante per le aziende leader che continuano a concentrarsi sui loro mercati più redditizi, apportando miglioramenti marginali ai loro prodotti attraverso "innovazioni sostenibili". Tuttavia, il prodotto

dirompente ideale è destinato a migliorare, divenendo così appetibile per un maggior numero di clienti, attirando livelli crescenti del mercato mainstream, suscitando l'interesse delle aziende leader. Ciò che spesso avviene è che il prodotto, inizialmente poco considerato, si sia talmente radicato nel mercato che anche le maggiori aziende fanno fatica a competere. In altre parole, la teoria dell'innovazione dirompente descrive come le aziende possano fallire o venir sovrastate non tanto per non esser state ai tempi del mercato, ma piuttosto per aver ignorato l'invasione verso l'alto di un prodotto dirompente che inizialmente manca di attributi tradizionalmente favoriti e che per contro offre vantaggi relativi (Christensen, 2006).

Il concetto di innovazione dirompente viene spesso erroneamente attribuito a qualunque prodotto eccezionalmente nuovo che "sconvolge o modifica" un mercato.

Per offrire una lettura più chiara di quanto esposto, le innovazioni "radicali" o "discontinue" sono quelle che presentano un livello significativo di "novità", spesso in termini di progressi tecnologici rivoluzionari e/o cambiamenti drastici nell'utilizzo da parte dei clienti, mentre le innovazioni dirompenti introducono una nuova proposta di valore. I concetti si basano dunque su criteri ben distinti. Inoltre, la dirompenza di un prodotto non è una caratteristica intrinseca e assoluta. Guttentag (2017) suggerisce che il concetto di innovazione dirompente si applichi direttamente ad Airbnb, in quanto questo sembra sottoperformare, in termini di servizio, agli hotel, soprattutto quando si prendono in considerazione attributi tradizionali delle prestazioni alberghiere come la pulizia, la garanzia di qualità ed i sistemi di prenotazione, check-in e check-out.

Tuttavia, per alcuni consumatori, gli hotel possono offrire una gamma troppo vasta di prestazioni per quanto riguarda gli attributi sopraelencati. Ciò significa che, nonostante la presunta inferiorità di Airbnb, questo può risultare attraente grazie ad una serie di vantaggi alternativi. Infatti, come spesso accade per le innovazioni dirompenti, Airbnb propone soluzioni di soggiorno più economiche rispetto agli hotel. Inoltre, gli alloggi Airbnb possono offrire un'esperienza più unica ed autentica, tramite servizi domestici (ad esempio, la cucina) che non sono tipicamente disponibili negli hotel. Nowak et al. (2015) hanno condotto diverse interviste agli utenti di Airbnb statunitensi ed europei, rivelando che i cinque motivi principali per cui hanno scelto il servizio offerto da Airbnb sono:

1. Il prezzo conveniente;
2. La posizione;
3. L'esperienza autentica;
4. La presenza di una cucina di esclusivo utilizzo;
5. Le unicità delle proprietà.

Tuttavia, lo status di innovazione dirompente associato ad Airbnb non è stato esaminato empiricamente. Non esistono linee guida precise in grado di definire le caratteristiche necessarie ad individuare un'innovazione dirompente. Diversi ricercatori hanno cercato di superare le difficoltà di individuazione delle innovazioni dirompenti, con ricerche che prevedono la dirompenza di un prodotto o la suscettibilità di un mercato alla perturbazione (Guttentag, 2017).

- **L'effetto recensioni e fiducia nell'alloggio *peer-to-peer***

Tale processo di innovazione dirompente può verificarsi in qualunque settore del mercato, ed il turismo non ne è esente. Un esempio recente di questo processo all'interno del settore turistico è rappresentato dall'ascesa delle "Online Travel Agency" (OTA), come Expedia, Travelocity e Orbiz. Questi siti web non sono in grado avvicinarsi al servizio personalizzato di un'agenzia di viaggi tradizionale, ma in cambio offrono un potenziale di convenienza e risparmio. Le iniziali preoccupazioni nei confronti delle crescenti OTA, come ad esempio la sicurezza della prenotazione, l'affidabilità del servizio ed i pagamenti online, sono state mitigate, e nel tempo tali agenzie hanno conquistato notorietà ed una crescente quota del mercato tradizionale. Conseguentemente, le stesse, hanno contribuito ad un drastico calo del numero di agenzie di viaggio tradizionali, che sono state costrette ad orientarsi su altra tipologia di offerte per clienti di fascia elevata.

Il mercato tradizionale degli alloggi turistici prevede che i turisti affittino gli alloggi per il pernottamento tramite aziende formali, come gli hotel. Airbnb ha rivoluzionato in modo significativo questo approccio, introducendo un servizio di mercato online che facilita la disponibilità su vasta scala di spazi di alloggio, mettendo in relazione i potenziali affittuari con i proprietari degli alloggi (noto come "ospitalità *peer-to-peer*"). L'alloggio *peer-to-peer* è il modello di base dei B&B tradizionali e la pratica di affittare la propria residenza ai turisti è di certo una pratica antichissima. Tuttavia, in epoche passate, la sua adozione era limitata dalle sfide incontrate dagli host nel pubblicizzare le loro proprietà e nel costruire la fiducia necessaria tra loro e gli ospiti. Airbnb è stato in grado di superare questi ostacoli sfruttando le nuove tecnologie Internet 2.0, che consentono agli utenti di generare i contenuti da pubblicare sui siti web sotto forma di annunci (come, ad esempio, gli utenti di Facebook hanno la possibilità di creare pagine pubbliche accessibili agli altri utenti).

La difficoltà degli host nel raggiungere i potenziali ospiti è stata in qualche modo mitigata dalle tecnologie di base di Internet, benché spesso, le piccole strutture alberghiere, non possiedono le competenze necessarie per sfruttare a pieno le potenzialità della tecnologia al fine di sponsorizzare le proprie strutture, rischiando di rimanere nell'ombra delle aziende alberghiere maggiormente affermate. Come esposto in precedenza, il meccanismo chiave che ha consentito

ad Airbnb di raggiungere il grado di notorietà odierno, è racchiuso nella sua funzione di mediatore tra host e ospiti: le due figure hanno la facoltà di recensirsi vicendevolmente in maniera pubblica sulla piattaforma, consolidando la visione di fiducia reciproca che contraddistingue la piattaforma rispetto ad altri competitors. Questa fiducia risulta necessaria per l'accettazione generale dell'alloggio *peer-to-peer*, in quanto è comprensibile un certo grado di diffidenza nell'ospitare un estraneo, così come soggiornare in proprietà altrui. Come afferma Lauterbach et al. (2009) a proposito di Couchsurfing⁴, che propone recensioni simili, "i meccanismi di reputazione sono essenziali per le transazioni online, dove le parti hanno esperienza reciproca. Questo è particolarmente vero quando le transazioni derivano da interazioni offline" (p. 346).

I sistemi di recensione hanno il duplice obiettivo di permettere alle due parti di conoscersi meglio prima di accettare una transazione e di creare un incentivo per entrambi i soggetti a comportarsi in modo accettabile.

Le recensioni, infatti, svolgono un compito necessario per il servizio offerto da Airbnb, ma il loro impatto è stato riconosciuto anche nel settore alberghiero tradizionale. L'effetto delle recensioni influenza le intenzioni di prenotazione degli hotel, in particolare per le strutture meno conosciute; inoltre, queste permettono di sollecitare le strutture ricettive a migliorare i propri servizi. Infine, oltre al sistema di recensioni, la fiducia è favorita dalla comunicazione messaggistica diretta tra host e ospiti, incentivata dalla piattaforma una volta prenotata la struttura. Tale rapporto è incrementato dalle misure di verifica dell'identità adottate da Airbnb, che includono la fornitura di una fotografia di identificazione, l'autenticazione del numero di telefono e la sincronizzazione del profilo Airbnb con gli account Facebook e LinkedIn dell'host (Guttentag, 2022).

⁴ Il termine "Couchsurfing" può essere tradotto come "navigare sui divani", ma in realtà implica molto di più. Non si tratta necessariamente di dormire su un divano, ma piuttosto di usufruire di un letto normale o, per chi è disposto, di un sacco a pelo steso sul pavimento, offerti da famiglie e individui desiderosi di stabilire connessioni e amicizie con persone di culture e tradizioni diverse. Il Couchsurfing offre molto più di un semplice luogo in cui dormire; i padroni di casa spesso forniscono consigli, indicazioni e una prospettiva più autentica sulla destinazione, superando quanto può fare una guida cartacea.

Solitamente, il pernottamento è gratuito, il che significa che non c'è una tariffa giornaliera. Gli ospiti possono offrire il loro aiuto in casa, come cucinare o pulire, e tutti i costi sono concordati in anticipo.

Fonte: <https://appuntiturismo.it/>, consultato l'11 ottobre 2023

1.3 Confronto con le strutture ricettive tradizionali

Non sorprende dunque che l'ascesa di Airbnb abbia innescato non pochi riverberi nel settore turistico, ma non solo. Gli impatti potenziali più diretti dell'azienda sono sull'industria dell'alloggio turistico, anche se la portata di questi è discutibile. Inoltre, Airbnb nega di essere in concorrenza con il settore alberghiero degli hotel, per quanto sia innegabile che reciprocamente si sottraggano potenziali ospiti: in linea generale entrambi offrono comfort e servizi assimilabili alla medesima categoria. D'altronde i titoli dei media spesso evidenziano la presunta minaccia di Airbnb per gli hotel ed i gruppi di categoria, tra cui l'American Hotel and Lodging Association⁵ e la British Hospitality Association⁶, hanno agito in favore di una maggiore supervisione e applicazione di normative contro l'espansione vertiginosa di Airbnb (Guttentag, 2019). Nel 2013 Airbnb ha assunto il fondatore di un importante società di hotel boutique come responsabile dell'ospitalità e della strategia globale, con l'obiettivo di promuovere standard chiave in aree quali la pulizia, i tempi di risposta degli host e l'accuratezza delle descrizioni degli annunci. Avvicinandosi sempre più alle strutture alberghiere in termini di sicurezza e di salvaguardia della proprietà degli host, la società statunitense ha offerto gratuitamente allarmi per il fumo e rilevatori di monossido di carbonio; ha inoltre lanciato, come già affermato, differenti sistemi di "prenotazione istantanea" destinati sia agli host che agli ospiti (Tam, 2014).

Al fine di attirare categorie differenti di ospiti, Airbnb ha creato un portale destinato ai viaggiatori d'affari con risultati di ricerca personalizzati e strumenti di gestione delle spese, collaborando con differenti società di gestione di viaggi aziendali, introducendo un badge "Business Travel Ready", che può essere assegnato agli annunci con determinate caratteristiche come uno spazio di lavoro designato.

- **L'impatto di Airbnb sugli hotel**

Come detto, il dibattito tra la piattaforma di affitti brevi ed il settore alberghiero è ormai fenomeno diffuso. Le opinioni, come spesso accade, sono però contrastanti in merito: mentre alcuni albergatori ed analisti del settore percepiscono la piattaforma come una minaccia, altri

⁵ L'American Hotel and Lodging Association (AHLA) è la più grande associazione alberghiera degli Stati Uniti e rappresenta tutti i segmenti del settore a livello nazionale. L'AHLA è la voce unica che rappresenta ogni segmento dell'industria alberghiera, comprese le grandi catene, gli hotel indipendenti, le società di gestione, i REIT, i bed and breakfast, i partner del settore e altro ancora.

Fonte: <https://www.ahla.com/about>, consultato il 5 ottobre 2023

⁶ La British Hospitality, nota anche come BHA, è un'associazione britannica non governativa che rappresenta le organizzazioni del settore dell'ospitalità. Le organizzazioni includono hotel, ristoranti e fornitori di cibo. La missione della BHA è quella di promuovere il settore dell'ospitalità in modo che i membri siano notati e trattati equamente, di proteggere e fornire consulenza sugli interessi commerciali e di prevenire leggi o imposte restrittive.

Fonte: <https://www.xotels.com/en/glossary/british-hospitality-association>, consultato il 5 ottobre 2023

mettono in dubbio il reale impatto scatenato da Airbnb. In generale gli scettici sostengono che il prodotto offerto da Airbnb sia distinto e generalmente di qualità inferiore, oltre a servire un mercato differente e non attraente per il redditizio mercato dei viaggi d'affari.

Le ricerche in merito hanno preso in considerazione una svariata gamma di fattori interni ed esterni riguardo le prenotazioni alberghiere, tra cui l'ambiente economico, la posizione geografica, la strategia competitiva e l'orientamento al mercato. Le ricerche che hanno analizzato gli impatti di Airbnb sugli hotel hanno adottato prevalentemente una prospettiva dal lato dell'offerta. Nello specifico, prendendo in considerazione la ricerca effettuata da Zervas et al. (2015), sono state esaminate le relazioni tra i cambiamenti nel volume degli elenchi di Airbnb e i ricavi degli hotel in Texas. In particolare, si sono stimati i ricavi mensili delle camere d'albergo in funzione dell'ingresso di Airbnb nel mercato; successivamente, sono stati analizzati i ricavi mensili delle camere di oltre 3.000 hotel a partire dal 2003, con l'obiettivo di quantificare un possibile impatto generato da Airbnb. Le analisi condotte nella ricerca, tramite strategia empirica basata sulla differenza nelle differenze (DD)⁷, hanno dimostrato che in linea generale, ad un aumento del 10% degli annunci sul portale Airbnb corrisponde una diminuzione dello 0,37% di fatturato delle camere d'albergo, in funzione sia dell'occupazione che, in misura maggiore, della diminuzione delle tariffe. Gli autori della ricerca hanno inoltre riscontrato che gli impatti sono maggiori negli hotel di fascia bassa, negli hotel indipendenti e nelle strutture che non si rivolgono direttamente ai viaggiatori d'affari (Zervas, 2015, in Guttentag, 2017).

I ricercatori hanno poi concluso affermando che "i modelli di sostituzione che osserviamo suggeriscono fortemente che Airbnb fornisce un'alternativa valida, ma imperfetta, ad alcune tipologie tradizionali di pernottamento. Le nostre analisi indicano gli hotel di fascia bassa e quelli che non si rivolgono ai viaggiatori d'affari come quelli più vulnerabili all'aumento della concorrenza degli affitti consentiti da aziende come Airbnb" (Zervas et al., 2015, p. 18). Il lavoro di Zervas et al., inoltre, fornisce la prova di come in realtà l'offerta di Airbnb sia sostanzialmente differenziata da quella degli hotel, come dimostra la flessibilità dell'offerta del portale statunitense e l'impatto sul potere di determinazione dei prezzi di picco degli hotel.

Gli autori espongono poi i limiti della loro ricerca sostenendo che i risultati ottenuti sono rappresentativi del solo Stato del Texas, dunque difficilmente generalizzabili ad altri mercati. In secondo luogo, lo studio riguarda la precisa caratterizzazione della risposta degli hotel: nell'articolo sono state analizzate due metriche, ovvero il prezzo ed il tasso di occupazione che i

⁷ Il "difference-in-difference" (DID), che in italiano significa "differenza nelle differenze," è un metodo statistico utilizzato per valutare l'impatto di un intervento o di un trattamento in un contesto di ricerca. Questo approccio è spesso utilizzato in studi longitudinali o in ricerche sperimentali, in particolare in economia, scienze sociali ed epidemiologia.

Il DID si basa sull'idea di confrontare i cambiamenti nel tempo tra due gruppi o categorie, in modo da isolare l'effetto dell'intervento o del trattamento.

Fonte: www.istat.it/it/files/2016/05/4-Modello-difference-in-difference

gestori possono adottare nel breve periodo. Su scale temporali più dilatate, gli hotel dispongono di svariate metodologie per rispondere alla concorrenza di Airbnb, tra cui modifiche ai programmi di investimento, le decisioni in merito ad entrate ed uscite e modifiche alle proprie campagne di marketing. Nuove promozioni, campagne pubblicitarie e proposte di servizi più mirate alle esigenze dei possibili clienti in risposta alla concorrenza di Airbnb sono tutte possibili opzioni (Zervas et al., 2015).

L'approccio di Zervas et al. (2015) è stato replicato in Scandinavia tramite una ricerca presente in una tesi di master, la quale ha evidenziato che Airbnb ha avuto un impatto negativo sulle tariffe medie giornaliere degli hotel, ma non sui ricavi per camera disponibile, suggerendo che gli hotel stavano riducendo le tariffe giornaliere per mantenere i livelli di occupazione standard (Neeser, 2015).

Un altro interessante contributo deriva dal rapporto rilasciato dalla Morgan Stanley Research, intitolato *"Who Will Airbnb Hurt More — Hotels or OTAs? ... One Year Later"*. Il rapporto è stato costruito tramite l'utilizzo di dati raccolti da oltre 4.000 consumatori negli Stati Uniti, nel Regno Unito, in Francia e in Germania per dimostrare la minaccia competitiva di Airbnb nei confronti degli hotel e delle Online Travel Agency (OTA). Brian Nowak, direttore esecutivo del Morgan Stanley Research, scrive nel rapporto che il sondaggio eseguito dimostra una crescente adozione di Airbnb con una domanda crescente proveniente dagli hotel.

Osservando i dati raccolti nel 2015 e nel 2016, l'azienda ha riscontrato un significativo aumento di viaggiatori che hanno utilizzato Airbnb negli ultimi 12 mesi. Nel 2015 solo il 15% dei viaggiatori leisure intervistati ha utilizzato il servizio offerto da Airbnb, mentre nel corso del 2016 la percentuale è incrementata al 19%. Per quanto riguarda i viaggiatori d'affari, solo il 12% ha utilizzato Airbnb nel 2015, contro il 18% dell'anno successivo.

Il 49% degli intervistati ha inoltre dichiarato di aver sostituito, nel corso del 2016, il tradizionale soggiorno in hotel con una sistemazione prenotata tramite la piattaforma di Airbnb (valore che al 2015 si aggirava intorno al 41% degli intervistati).

Inoltre, è stato chiesto agli utenti di indicare il numero di alternative di alloggio che il servizio di Airbnb sostituisce; le quattro risposte sono state:

1. Hotel (42%);
2. B&B (36%);
3. Amici/familiari (31%);
4. Hotel per soggiorni prolungati (30%).

Nonostante "hotel" sia stata la risposta più comune, gli autori hanno concluso che Airbnb avrebbe avuto solo un impatto limitato sugli hotel a causa della sua propensione a offrire un servizio che più si avvicina alle esigenze dei viaggiatori di piacere di lunga durata, mentre i

viaggiatori d'affari rimangono ancora parte integrante del target di clienti di molti hotel e catene alberghiere.

Secondo quanto sostenuto dalla Morgan Stanley Research al momento del rapporto, il futuro successo di Airbnb dipenderà soprattutto da quanti viaggiatori d'affari si convinceranno a prenotare i loro soggiorni sul suo sito. Questo a maggior ragione se si considera che, nel mercato alberghiero americano, circa il 70% delle notti acquistate in hotel sono generate dai viaggiatori business (Nowak, 2015, Guttentag, 2017).

Anche differenti gruppi industriali hanno esaminato l'impatto di Airbnb sulle strutture alberghiere. Lane e Woodworth (2016), hanno esaminato i dati di Airbnb e degli hotel negli Stati Uniti, evidenziando come la domanda relativa alla piattaforma di affitti online rappresentava l'1,4% (dato in crescita) della domanda alberghiera in quel periodo e che l'impronta di Airbnb era maggiore nei maggiori mercati urbani. Al contrario, la società di monitoraggio delle prestazioni alberghiere (STR⁸) confrontando i dati degli hotel di Manhattan e i dati Airbnb, non ha riscontrato prove evidenti che dimostrassero che la piattaforma sottraesse clienti al settore alberghiero, o che fosse in grado di minare il potere di determinazione dei prezzi degli hotel anche in caso di notti ad alta occupazione. I pernottamenti relativi ad Airbnb nel 2015 (1,5 mln circa) hanno rappresentato il 5,5% della domanda complessiva di alloggi (25 mln di pernottamenti in hotel), valore in crescita rispetto all'anno 2014, dove il dato si attestava al 4,4%. Dunque, gli autori hanno concluso che con sole poche eccezioni giornaliere l'occupazione generata da Airbnb si è dimostrata ben inferiore rispetto all'occupazione degli hotel. Il mercato alberghiero di Manhattan ha infatti registrato un'occupazione attestata all'87% nel corso del 2015, 52 giorni dei quali si sono conclusi con un'occupazione del 95% o superiore. Questo indica l'esistenza di grandi quantità di domanda non soddisfatta, la quale potrebbe essere stata soddisfatta dalle unità immobiliari registrate sul portale di Airbnb, o ancora dalla nuova offerta alberghiera in continua espansione sul mercato. Si ipotizza che alcuni ospiti possano aver cercato sia hotel che opzioni di soggiorno offerte da Airbnb, scegliendo anche quest'ultima, ma non vi sono evidenze statistiche per confermare l'ipotesi. Secondo quanto riportato nell'articolo

⁸ Le STR si riferiscono a un acronimo comunemente usato nell'industria alberghiera per indicare una misurazione delle performance degli hotel e delle loro camere. L'acronimo STR sta per "Smith Travel Research," che è stata l'azienda che ha sviluppato questo sistema di misurazione. Tuttavia, nel corso degli anni, il termine STR è diventato una denominazione generica utilizzata in tutto il settore alberghiero per riferirsi a questo tipo di dati.

Il concetto di STR è fondamentalmente un'analisi delle metriche chiave delle strutture alberghiere per misurarne la performance. Le principali metriche monitorate includono:

- Occupancy Rate (Tasso di occupazione): percentuale di camere occupate rispetto al numero totale di camere disponibili in un hotel.
- Average Daily Rate (ADR) (Tariffa media giornaliera): la media dei prezzi delle camere vendute in un hotel in un periodo specifico.
- Revenue Per Available Room (RevPAR) (Ricavo per camera disponibile): uno dei principali indicatori di performance. Indica il reddito generato per ogni camera disponibile, tenendo conto sia del tasso di occupazione che del prezzo medio delle camere.

Fonte: <https://str.com/it>

pubblicato da STR, inoltre, Airbnb non indebolirebbe il potere di determinazione dei prezzi degli hotel: durante le giornate di forte domanda di annunci Airbnb, non è stato individuato nessun modello che relazionasse in maniera negativa la tariffa media giornaliera degli hotel nelle medesime giornate (Haywood, 2016).

Un'ulteriore ricerca effettuata negli States, portata a termine dalla Società di ricerca sul turismo HVS (2015), ha stimato che nei 12 mesi fino ad agosto 2015, Airbnb ha comportato una perdita diretta di 451 mln di dollari per gli hotel di New York City. La cifra presumeva, in modo discutibile, che ogni dollaro speso dagli utenti in annunci Airbnb sarebbe stato altrimenti speso in strutture alberghiere tradizionali.

	<i>Airbnb</i>	<i>Hotel</i>	<i>Totale</i>
Notti totali prenotate (n°)	2.876.396	33.949.584	36.825.980
Percentuale (%)	7,81%	92,19%	-
ADR (USD)	\$ 156,94	\$ 276,08	-
Profitti (USD)	\$ 451.426.142	\$ 9.372.720.548	\$ 9.824.146.690

Figura 4 – Stima della perdita diretta degli hotel generata da Airbnb.

Fonte: HVS (2015)

Swig (2014), un consulente dell'ospitalità, ha analizzato i tassi di occupazione degli hotel a San Francisco ad inizio 2014, riscontrando un lieve aumento delle tariffe giornaliere nei giorni feriali, ed un significativo calo nei giorni di fine settimana (sabato e domenica), suggerendo che tale fenomeno sia dovuto ad Airbnb, o aziende simili, in quanto le prenotazioni di camere nei fine settimana rientrano maggiormente nelle scelte dei viaggiatori di piacere, più propensi all'utilizzo di piattaforme come Airbnb ed affini. Come detto in precedenza, molte delle ipotesi avanzate all'interno dei precedenti studi esposti, rimangono tali, in quanto non quantificabili o dimostrabili empiricamente attraverso modelli statistici o studi settoriali di mercato. Altre ricerche presentano risultati contrastanti, in quanto condotti in contesti con differenze strutturali nelle caratteristiche che influenzano la domanda e l'offerta nei mercati turistici e immobiliari a livello locale. Oltre a mostrare effetti contrastanti nella stima dell'impatto delle piattaforme di condivisione sulla performance degli hotel, questi studi non considerano l'effettiva capacità degli hotel di far fronte alle minacce competitive esercitate da fattori di disturbo come Airbnb (Destefanis, 2022).

Ciò che è chiaro, sebbene non in quale portata, è che l'ingresso della piattaforma di affitti online di Airbnb abbia di certo innescato dei meccanismi che hanno rivoluzionato il settore dell'ospitalità. In che modo Airbnb stia incidendo nelle dinamiche di mercato ed urbane è

chiaramente differente dà luogo a luogo; ciò che incide maggiormente riguarda l'affermazione del fenomeno in sé (quanto Airbnb si è affermato in un determinato luogo? Con che numeri e quali dinamiche?) e in secondo luogo la regolamentazione del settore alberghiero, ovvero quanto Airbnb e piattaforme affini abbiano effettivamente da confrontarsi con questioni legali e/o burocratiche restrittive.

Dall'altra, Airbnb ha prodotto una cospicua raccolta di rapporti sull'impatto economico specifico per ogni destinazione, nei quali non di rado è stato dichiarato che circa il 30% degli ospiti, senza la possibilità di prenotare un alloggio tramite Airbnb non avrebbe mai visitato una determinata destinazione o comunque non si sarebbe fermato a lungo in quel luogo. Ciò risulta essenziale nel comprendere in minima parte l'influenza che la piattaforma ha nelle scelte delle strutture ricettive da parte degli utenti.

- **AirDNA: il rapporto sull'estate 2023**

I dati più recenti ed aggiornati che monitorano il fenomeno Airbnb a livello globale sono resi disponibili da AirDNA⁹ attraverso report stagionali. In particolare, l'azienda statunitense ha pubblicato il 21 settembre 2023 un report riguardante i dati degli STR in Europa per il mese di agosto¹⁰. Secondo quanto riportato nel report, gli STR nel continente europeo hanno registrato una domanda elevatissima nei mesi di giugno e luglio, ma ad agosto è stato stabilito un record di prenotazioni senza precedenti, con ben 53,7 milioni di pernottamenti, il maggior numero di pernottamenti mai registrato in singolo mese.

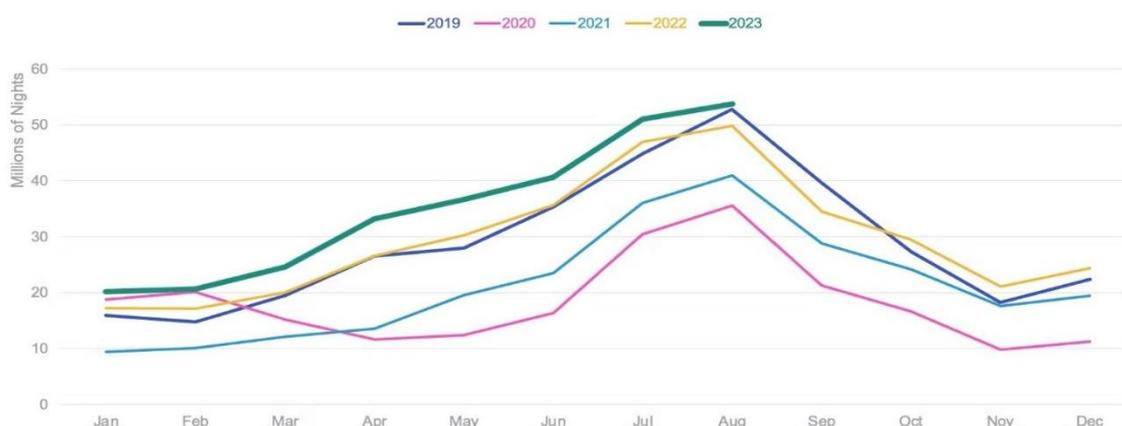


Figura 5 – Prenotazioni STR in Europa, analisi storica 2019-2023.

⁹ AirDNA è un fornitore globale di dati circa gli affitti a breve termine e analisi predittiva. L'azienda statunitense monitora le prestazioni di oltre 10 milioni di annunci Airbnb e Vrbo in 120.000 mercati, analizzando tassi di occupazione, entrate e prezzi. AirDNA aiuta i proprietari di immobili, i gestori e gli investitori a valutare i loro affitti a breve termine, a valutare le prestazioni di STR e a prendere decisioni di investimento immobiliare basate sui dati analizzati. AirDNA nasce nel 2015, fondata da Scott Sharfotd, Will Shatford e Douglas Jardine a Santa Monica, CA.

¹⁰ Fonte: <https://www.airdna.co/blog/airdna-market-review-europe-august-2023>

Nel corso del 2022, l'offerta ha raggiunto il proprio picco nel mese di luglio, ma nel corso del 2023, sfruttando la domanda in continua crescita, gli host hanno continuato ad aggiungere nuovi annunci sulla piattaforma. Secondo gli analisti di AirDNA, gli annunci risultano essere aumentati del 12,9% su base annua per il solo mese di agosto, dato in considerevole aumento rispetto al dato di luglio, che presentava una crescita delle quotazioni su base annua pari al 7,4%. Inoltre, per la prima volta nel 2023 in Europa, la crescita dell'offerta ha superato la crescita della domanda, con il 7,7% di pernottamenti in più rispetto ad agosto 2022: ciò ha fatto sì che l'occupazione su base annuale sia diminuita del 4,3% in Europa, portando il dato ad essere simile a quello statunitense.

Il calo dell'occupazione generatosi ha inoltre influito negativamente sul potere di fissazione dei prezzi da parte degli host, con significativi aumenti della tariffa media giornaliera (Average Daily Rate) di agosto (+14,7%). Nonostante la forte crescita su base annua, i listini disponibili sulla piattaforma Airbnb sono comunque rimasti inferiori dello 0,7% rispetto ai livelli del 2019.

Nel complesso, i viaggi in Europa nei mesi estivi hanno raggiunto cifre incredibili: da inizio giugno a fine agosto 2023 sono state disponibili per la prenotazione 219,5 milioni di notti (+10,5% su base annua), e sono stati pernottate 145,4 milioni di notti (+10% su base annua). Il fatturato degli affitti in Europa ha raggiunto i 27,9 miliardi di dollari, valore in aumento del 27% su base annua.

Secondo quanto riportato da AirDNA nel report, le tariffe medie giornaliere (ADR) sono state in media di € 176 in tutto il continente, valore che è aumentato in maniera esponenziale rispetto all'anno precedente (+16%); la maggiore occupazione generata dai nuovi annunci sulla piattaforma e la possibilità di aumentare l'addebito per notte hanno portato gli host a raggiungere maggiori ricavi sia in termini globali, sia per ciò che concerne il RevPAR¹¹, con una media di 117€ in tutto il continente europeo durante l'estate 2023, con un aumento del 15% su base annua rispetto al 2022.

AirDNA riporta inoltre i valori di minima e massima del RevPAR, attestatisi a un minimo di € 62 ad un massimo di € 156. Nel continente europeo, i valori più elevati di RevPAR sono stati registrati, nel corso dell'estate 2023, in Grecia (€ 156), in Croazia (€ 148), in Gran Bretagna (€

¹¹ RevPAR, acronimo di Revenue Per Available Room, si traduce letteralmente come fatturato generato per camera disponibile. Si tratta di un indicatore di sintesi che ci fornisce esattamente lo specchio della salute di una qualsiasi struttura ricettiva, e ne misura il successo economico. Si tratta di un indice chiave di performance (KPI) molto importante per il Revenue Management, che viene ampiamente utilizzato dai consulenti alberghieri per comprendere l'andamento di una struttura sia a livello assoluto che relativamente ad un parametro di confronto. Dato che il RevPAR si riferisce infatti alla capacità di generare fatturato di una camera, può essere calcolato e confrontato indipendentemente dal numero complessivo di camere che una struttura ha a disposizione. Ciò lo rende ideale, ad esempio, per il confronto con i concorrenti di riferimento dello stesso mercato o tra diverse strutture all'interno di uno stesso gruppo.

148) ed in svizzera (€ 135). In tutti e quattro i paesi elencati i valori registrati sono stati frutto anche della possibilità/capacità degli host di addebitare ADR elevati. Con ADR superiori a € 200 a notte, Svizzera, Gran Bretagna, Croazia e Grecia sono stati i paesi più costosi per i soggiorni STR durante il corso dell'estate 2023.

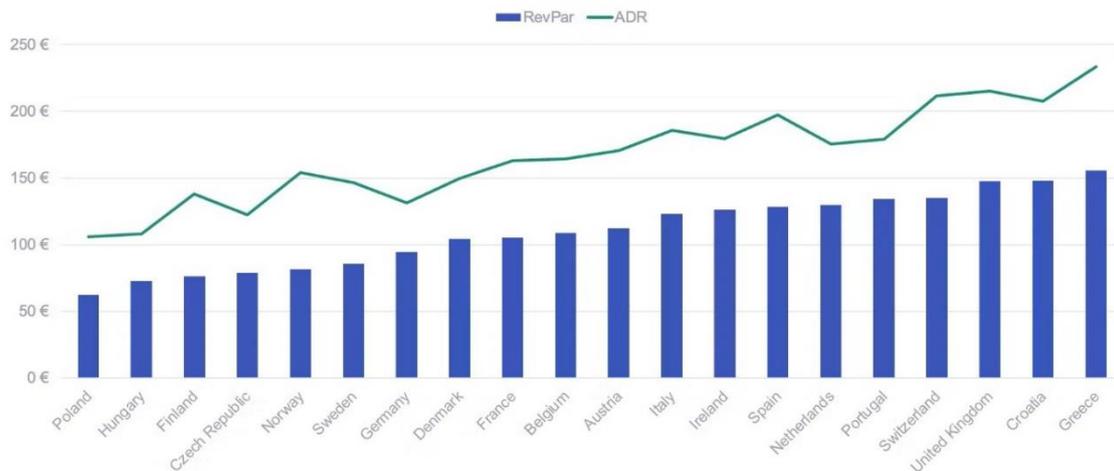


Figura 6 – RevPAR e ADR degli affitti a breve termine a confronto nelle principali 20 destinazioni europee.

Fonte: AirDNA, <https://www.airdna.co/blog/airdna-market-review-europe-august-2023>

In linea generale, per comprendere la relazione tra occupazione e crescita del valore di ADR, i due valori viaggiano, salvo eccezioni, di pari passo. Ad una maggiore occupazione corrispondono infatti meno opzioni di scelta di alloggi per gli utenti: ciò consente agli host la facoltà di addebitare costi più elevati sui prezzi delle singole notti. Se invece l'occupazione diminuisce, gli ospiti hanno, al contrario, più scelta di alloggi, obbligando gli host ad abbassare le tariffe giornaliere per rimanere più competitivi sul mercato.

Ad esempio, nel corso del 2023, in Norvegia, Finlandia, Svezia e Polonia si è registrato un basso tasso di occupazione, che ha inevitabilmente portato ad un crollo dei valori ADR.

In conclusione, non è chiara la relazione di mercato che lega le strutture alberghiere convenzionali con i siti di Short-Term- Rentals, in primis Airbnb, né quantificare se e come l'uno influenzi l'altro e viceversa; è innegabile che l'ingresso di Airbnb nel mercato globale abbia rivoluzionato la concezione ed i meccanismi alla base del settore turistico e di quello dell'ospitalità, con numeri in continua e costante crescita di anno in anno (report AirDNA, 2023).

2. IMPLICAZIONI URBANE

2.1 Nuove sfide per i contesti urbani

Come detto, lo spopolamento di piattaforme online di Short-Term Rental è causa di fenomeni di diverso tipo, che si sono manifestati in modo evidente soprattutto negli ambiti urbani, dove il fenomeno si è espanso maggiormente. Il rapido ed informale riadattamento di case ed edifici esistenti, facilitato da queste piattaforme, solleva nuove sfide per le politiche urbane e i sistemi di pianificazioni orientati al controllo dei cambiamenti fisici nell'ambiente urbano (Gurran, N., et al., 2018).

Il settore del turismo è di certo il canale attraverso il quale piattaforme come Airbnb si stanno espandendo in tutto il mondo. Negli ultimi decenni il turismo urbano, infatti, ha conosciuto un'enorme crescita (spesso si parla di *overtourism*) ed è diventato un'attività estremamente importante in molte città, inondate da folle di turisti che alimentano l'economia urbana. Il turismo urbano può essere di diversa natura: culturale, storico, gastronomico, sportivo, ed ognuna di queste aggettivazioni si riferisce ad un differente tipo di mercato turistico urbano.

Il rapporto che sussiste tra città e turisti è complesso: le città in generale traggono vantaggio dal turismo, sottolineando l'importanza del fenomeno per l'economia locale. L'industria turistica contribuisce al reddito cittadino e genera occupazione. Vi sono per altro città in cui il turismo rappresenta la principale attività economica o, in alcuni casi, l'unica fonte attuale di sviluppo economico locale. Tuttavia, vi sono contesti urbani che si trovano sottoposti a grandi pressioni da parte del turismo. Il turismo di massa altera il rapporto tra residenti e turisti, divenendo in alcuni casi una vera e propria fonte di conflitto. Per altro, i turisti avanzano richieste, in particolare nelle città storiche, richieste che hanno portato a una reattiva risposta ai problemi di gestione legati all'aumento delle visite da parte delle amministrazioni locali. Gli studi che analizzano i modelli spaziali di mobilità turistica evidenziano come i turisti tendano ad esercitare maggiori pressioni in specifiche aree della città, in cui generalmente si concentrano strutture e servizi (Gutierrez J. et al., 2017). La pressione generata dalle masse di turisti è particolarmente intensa nelle aree centrali della città, soprattutto nelle aree ad alto tasso di storicità (città europee). Queste aree diventano sovraffollate quando il numero di turisti supera una determinata soglia. Il primo segno effettivo di una crescita eccessiva della domanda turistica è rappresentato dalla saturazione dell'offerta centrale di strutture: fonti quali parcheggi, terreni, edifici, strade in prossimità delle attrazioni centrali sono limitate, ma continuano ad essere sfruttate sino alla saturazione (Russo, 2002).

Alla luce delle considerazioni fatte, i centri urbani subiscono trasformazioni legate all'azione della pressione turistica; l'utilizzo intensivo dello spazio centrale, la stagionalità del fenomeno e la sua trasversalità, possono influenzare notevolmente le aree urbane più sensibili.

Generalmente, i turisti cercano di trovare gli hotel situati più vicino alle maggiori attrazioni delle città. La crescente domanda di alloggi in centro si riflette nella tariffa media delle camere, che diminuisce in maniera direttamente proporzionale alla distanza dal centro città o dalle attrazioni stesse, rendendo possibile identificare una gerarchia di hotel in base alla posizione, dagli hotel di lusso (tendenzialmente gli hotel a 4 o 5 stelle situati nel centro città) agli hotel economici, situati in posizione più periferica. L'ubicazione delle strutture di pernottamento ha una fortissima influenza sugli spostamenti dei turisti, con un'ampia quota del budget di tempo speso nelle immediate vicinanze degli hotel. Pertanto, la concentrazione di alberghi nel centro della città porta a un aumento della pressione turistica ed è un fattore decisivo nella trasformazione dell'area urbana immediatamente circostante. I turisti spendono di più in prossimità degli hotel, ed in risposta, queste aree si adattano alle esigenze del turista, fornendo servizi atti a soddisfare i bisogni più disparati. Ciò che muta è la struttura commerciale di queste aree, come nel caso di negozi e ristoranti, che diventano sempre più orientati al settore.

La pressione turistica che interessa le differenti aree dell'urbano è intensificata dallo spopolamento di alloggi offerti attraverso le piattaforme *peer-to-peer*. Le piattaforme P2P nel campo dell'alloggio vanno oltre alla semplice commercializzazione e pubblicità delle proprietà: queste esaminano entrambe le parti (utenti utilizzatori e proprietari/property manager delle proprietà), hanno accesso all'inventario dei proprietari, gestiscono le prenotazioni degli affitti, riscuotono i pagamenti e forniscono una forma di copertura assicurativa per i danni causati dagli affittuari.

Nello specifico caso della piattaforma Airbnb, come sottolineato da Zervas et al. (2015), questa può potenzialmente espandere la propria offerta ovunque esistano case e condomini, a differenza degli hotel, che devono essere realizzati in base ai requisiti di zonizzazione che i piani locali prevedono. Airbnb, a questo proposito, sostiene che gli annunci della sua piattaforma sono maggiormente dispersivi rispetto agli hotel: la diretta conseguenza di ciò è che gli ospiti degli alloggi della piattaforma statunitense sono generalmente più propensi a spendere il proprio denaro in quartieri non tipicamente turistici (Guttentag, 2013).

La diretta conseguenza è che l'espansione di Airbnb nei centri storici e non solo sarebbe più facile rispetto agli hotel, che non solo richiedono la disponibilità di interi edifici e/o aree libere inedificate, ma anche i relativi permessi da parte delle autorità locali. La facilità di penetrazione di Airbnb all'interno di quartieri residenziali non turisticizzati, comporta un potenziale impatto negativo sui residenti di lungo termine, presenta rischi più ampi per la salute e la sicurezza e mette sotto pressione l'offerta abitativa, condizionando il mercato immobiliare locale. Gli

impatti, quali rumore, comportamenti di disturbo, il traffico o la congestione dei parcheggi riguardano gli immediati vicini. Ciò si intensifica se la proprietà sono utilizzate in modo più o meno continuativo come alloggi turistici o case vacanza all'interno di aree fortemente residenziali, contribuendo a una "turisticizzazione" dell'ambiente locale. Gli impatti più ampi si verificano quando le strategie territoriali per l'ubicazione e la gestione delle strutture turistiche sono compromesse da una crescita di forme non regolamentate e informali di alloggi. Ciò dipende fortemente anche dai regimi di zonizzazione che sono previsti nei differenti contesti urbani; in Australia, ad esempio, sono generalmente consentite diverse attività anche nelle zone residenziali a bassa densità, tra cui i B&B (Gurran, N., et al., 2018).

Inoltre, anche nelle città in cui gli alloggi turistici sono fortemente regolamentati, le difficoltà nel rilevare quando e come le case domestiche vengono utilizzati a fini turistici rendono inefficaci i tradizionali controlli urbanistici (*ibidem*).

Associato alla dirompente diffusione della piattaforma di Airbnb e dei suoi numerosi annunci nei contesti turistici, spesso si affronta il tema dell'*overtourism*, fenomeno che sta mettendo in seria difficoltà le amministrazioni locali nella gestione delle masse di visitatori, soprattutto nei periodi di picco.

2.2 *Overtourism*

Nell'ultimo decennio, soprattutto dopo l'annuncio dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, la sostenibilità delle città è diventata un esplicito obiettivo globale di sviluppo. Il turismo è stato inteso come uno strumento per migliorare gli aspetti economici e sociali nei contesti dei Paesi in via di sviluppo, ma il fenomeno della saturazione e della concentrazione del turismo intorno a pochi quartieri potrebbe allontanare il raggiungimento di tale obiettivo.

Secondo la United Nations World Tourism Organisation (UNWTO), nel 2019 i turisti mondiali sono stati 1,5 miliardi, con un aumento del 4% rispetto all'anno precedente. La rapida crescita e la diffusione del turismo come forma di piacere hanno portato a sfide molteplici e complesse, tra cui l'emergere della *sharing economy* ed il suo impatto sull'economia globale (Such-Devasa et al., 2021).

L'*overtourism* è stato all'ordine del giorno di diverse città in tutto il mondo. Il termine viene utilizzato nelle ricerche di Google già a partire dal 2006, diventando popolare su Twitter nel 2012, ed è stato discusso in un articolo del noto sito del settore di viaggi Skift.com nel 2016. Da allora il termine ha acquisito sempre più popolarità. Anche il termine "*tourismphobia*" è di recente utilizzo, con la prima apparizione nel 2008 è da allora utilizzato per stigmatizzare le proteste anti-turismo. Tali proteste sono state ampiamente osservate in svariate città europee, tra cui Barcellona, Venezia, Palma de Mallorca, Parigi, Dubrovnik, Berlino, Bologna, Reykjavik ed altre ancora.

Nonostante la rilevanza del problema e degli effetti percepibili generati dall'*overtourism*, manca ancora una chiarezza concettuale su cosa effettivamente sia, su come le preoccupazioni contemporanee differiscano da quelle precedenti, su quali siano le cause e le conseguenze e dunque su quali siano le soluzioni per la gestione del fenomeno (Celata, 2020). Secondo Milano et. al (2019), all'interno dell'articolo "*Overtourism: Excesses, discontents and measures in travel and tourism*", l'*overtourism* emerge dal rapido sviluppo di pratiche turistiche di massa non sostenibili che hanno avuto un impatto sullo sfruttamento dannoso delle aree urbane, rurali e costiere a fini turistici. In altre parole, l'*overtourism* è indicato come lo scenario inverso del turismo responsabile e sostenibile (Such-Devasa et al., 2021).

Differenti studi hanno cercato di dimostrare come la diffusione delle piattaforme per affitti a breve termine abbiano un impatto ed un'incidenza non trascurabile sulla vivibilità dei centri urbani e sul loro contributo allo spopolamento del nucleo urbano storico.

Celata (2020) all'interno dell'articolo "*Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities*" cerca, attraverso una metodologia di base che parte dalla mappatura degli annunci Airbnb in alcune delle principali città italiane (nell'articolo in particolare sono state esaminate

sei città: Bologna, Palermo, Roma, Firenze, Napoli e Venezia), di comprendere le aree comunali e subcomunali più colpite dall'*overtourism*.

Nelle città sopra elencate, soprattutto nel corso del 2019 e del 2020 si sono moltiplicate le iniziative ed i movimenti di protesta sociali che denunciano gli effetti dell'*overtourism* e degli STR, in particolare per ciò che concerne la disponibilità di alloggi per i residenti e gli studenti¹².



Figura 7 - Proteste nella città di New York: Airbnb lede il diritto alla casa.

Fonte: www.ilmanifesto.it

Come esposto nel primo capitolo, le società alberghiere hanno fortemente criticato gli affitti brevi come una forma di concorrenza visto il loro status non o parzialmente regolamentato. Opinioni spesso contrastate da coloro che sostengono gli affitti brevi in quanto preziosa fonte di reddito e di rigenerazione urbana. Le preoccupazioni delle autorità pubbliche locali si sono inizialmente limitate ai tentativi di limitare un'eccessiva congestione turistica, o di "educare e disciplinare" i visitatori o ancora di limitarne l'accesso a determinate parti della città.

Portando gli esempi di Roma, Venezia e Firenze, in queste città i sindaci hanno emesso ordinanze che vietano ai turisti di consumare pasti negli spazi pubblici o di sedersi sui monumenti. A Venezia sono stati istituiti in passato varchi che regolamentavano l'accesso al centro storico, in modo da poter negare l'ingresso alle persone nei casi in cui i numeri avessero superato una data soglia (i varchi sono stati successivamente rimossi perché rimasti inutilizzati). Lo stesso è stato tentato intorno a specifiche attrazioni turistiche, come a Fontana di Trevi a Roma, che i turisti sono solitamente invitati a visitare rapidamente. A Venezia recentemente (2019) è stato

¹² Si veda, ad esempio, il manifesto della rete SET, "Sud Europa di fronte alla Turistizzazione" a cui hanno aderito differenti città italiane: <https://setfirenze.noblogs.org/post/2019/02/13/founding-manifesto-of-set-network/>

introdotto un ticket di ingresso che varia dai 3 ai 10 euro a seconda del grado di congestione di ogni periodo, ad eccezione dei turisti che soggiornano nelle strutture ricettive locali e di altre categorie di utenti della città. Queste misure sono state oggetto di critiche da parte di diverse associazioni locali e movimenti sociali, i quali hanno protestato con forza perché ritenevano le misure controproducenti. La critica mossa da questi gruppi è verso la trasformazione delle città in parchi a tema, sostenendo che i biglietti ed i varchi d'ingresso non fanno che accelerare questa percezione e questo processo. È chiaro che le prime misure adottate dalle amministrazioni locali sono ben lungi dal costruire una gestione adeguata e definitiva dell'*overtourism*, che non rappresenta semplicemente un problema di sovraffollamento e congestionamento urbano.

Inoltre, le preoccupazioni riguardo il fenomeno dell'*overtourism*, per quanto possano sembrare, non sono affatto nuove. Ad esempio, un indice per misurare l'"irritazione" dei residenti nei confronti dei turisti è stato proposto da George Doxey già nel 1975. Nella nota teoria di Butler riguardo il ciclo di vita nelle aree turistiche, la fase di consolidamento è descritta come il momento in cui il numero di visitatori supera quello dei residenti permanenti (1980). Secondo Butler, questa situazione può facilmente portare alla stagnazione ed al declino, oltre a causare "opposizione e malcontento tra i residenti permanenti, in particolare quelli non coinvolti in alcun modo nell'industria turistica, con conseguenti privazioni e restrizioni alle loro attività" (Butler, 1980, p. 8, in Celata, 2020). Esistono anche definizioni più recenti di *overtourism*, ma sono sostanzialmente simili, ad esclusione che si pone maggior attenzione al malcontento ed alle percezioni dei cittadini residenti, piuttosto che al sovraffollamento in sé.

Le proteste e le preoccupazioni per gli effetti negativi dell'eccessiva pressione turistica sono oggi particolarmente diffuse, soprattutto nelle grandi città. Questo in quanto il turismo sta inesorabilmente crescendo, e tale incremento è particolarmente forte nelle città. Il punto cruciale è comprendere *come* questa crescita sta avendo luogo. Il fenomeno delle piattaforme degli affitti brevi può effettivamente essere una delle risposte per comprendere l'*overtourism* odierno. La diffusione della c.d. "network hospitality" o degli STR mediati dalle piattaforme è spesso citata come fattore concomitante alla letteratura riguardo il turismo di massa (Celata, 2020, Bouchon & Rauscher, 2019).

Airbnb ha infatti non solo aumentato la capacità ricettiva di molte destinazioni, ma ha anche mutato sostanzialmente la morfologia urbana della Città Turistica, che "gioca un ruolo importante nel sentimento di spazi contesi tra residenti e visitatori" (Bouchon & Rauscher, 2019, p. 14).

Partendo dal presupposto, già presentato nel paragrafo precedente, che gli affitti a breve termine sono molto più diffusi e capillari in tutte le aree centrali e semi centrali delle città rispetto agli hotel o alle altre strutture ricettive tradizionali, le crescenti preoccupazioni riguardo l'*overtourism* potrebbero essere dunque dovute non tanto al numero di turisti in sé, bensì alla

loro sempre più fitta penetrazione nella città residenziale, più vicina dunque al sentire dei residenti permanenti. La diffusione degli STR può avere un effetto molto più diretto sull'ecologia socio-spaziale dei centri urbani, causando la conversione di migliaia di unità immobiliari in alloggi turistici, e l'immediata diminuzione dello *stock* abitativo disponibile per i residenti a lungo termine, con conseguente spopolamento dei centri urbani.

Un'altra differenza rispetto ai precedenti dibattiti sull'*overtourism* risiede nella tipologia di destinazione che oggi viene maggiormente esposta. Tradizionalmente, i timori in caso di superamento della soglia accettabile da parte dei turisti sono stati sollevati per ciò che concerne parchi, aree naturali protette, piccole isole, siti turistici specifici o le "città di villeggiatura". Poiché l'*overtourism* attuale riguarda prevalentemente le aree urbane, è opportuno osservare il fenomeno attraverso una differente prospettiva.

Per giunta, oltre ai problemi di congeste, e capacità di carico urbano, l'*overtourism* contemporaneo influisce e interagisce con il tessuto sociale della città, con conseguenze che interessano direttamente i *city user* di lungo termine. L'eterogeneità dell'ecosistema-città e la base economico-sociale estremamente differente rispetto alle destinazioni iper-specializzate, comportano una maggiore difficoltà nel comprendere come l'overotur si relazioni e influenzi l'ambiente cittadino. Il problema, infatti, non è quindi ("solamente") il sovraffollamento, ma il modo in cui la turistificazione si relaziona con le altre funzioni urbane e come contribuisce insieme a una serie di fattori e processi al cambiamento urbano.

- **Gentrificazione urbana**

A causa dell'intensificazione del turismo di massa, il centro città diviene oggetto di fenomeni di crescita del valore dei locali e delle strutture, incentivando i cittadini e le imprese ad abbandonare le aree centrali della città: spesso si sente parlare di spopolamento dei centri storici, o di commercializzazione degli stessi (attraverso anche la proliferazione di STR). Questi sono noti come processi di gentrificazione¹³ turistica, che, in casi estremi, può essere intesa come la trasformazione di un quartiere caratterizzato dalla forte presenza di classe media in un'enclave relativamente benestante ed esclusiva, caratterizzata da una proliferazione di luoghi di intrattenimento e turismo di massa. In generale la gentrificazione turistica urbana si sovrappone e coesiste con altre tipologie di consumo e produzione dello spazio urbano. Inoltre, è stato riscontrato come l'emergere di alcune forme di turismo si sono originare in relazione o come risultato ad altri processi contemporanei di ristrutturazione urbana, tra cui anche la gentrificazione. In altre parole, si è cercato di far emergere che le forme di turismo urbano sono legate all'attuazione di strategie di rivitalizzazione volte a riportare nelle città capitali e persone, nuovi residenti e visitatori (Cócola-Gant, 2018).

Più di recente, il boom della finanziarizzazione a livello mondiale ha dato origine a nuove forme di gentrificazione, ha ridisegnato le dinamiche tra i diversi stakeholders ed ha prodotto un'evoluzione della società con impatti socio spaziali senza precedenti. Gli ultimi studi, infatti, affermano che la gentrificazione è strettamente connessa ad alcuni modelli economici nascenti, come la platform economy. Il nuovo modello economico ha sviluppato un nuovo modo di condividere lo spazio urbano, tra residenti e visitatori, causando un cambiamento nei modelli di alloggio e nell'intera catena del settore turistico (Such-Devasa et al., 2021). Inoltre, con la proliferazione di Airbnb come nuovo strumento finanziario per l'alloggio che istiga/intensifica il processo di gentrificazione, il suo rapporto con i quartieri locali è diventato una frontiera di ricerca emergente in tutto il mondo. Inoltre, la crisi finanziaria globale ha modificato radicalmente le connotazioni e le pratiche del patrimonio abitativo, portando le persone a trattare l'abitazione sempre più come un bene capace di generare reddito (Lu Shan, 2023). I Paesi hanno cercato di sostenere il boom del mercato immobiliare, utilizzando vari strumenti

¹³ Manifestazione di disuguaglianza socio-spaziale. Si tratta di un processo di cambiamento dei quartieri osservato in tutto il mondo che induce tipicamente l'aumento dei valori delle proprietà e lo spostamento della classe a basso reddito. Il concetto è stato coniato da Ruth Glass (1964) negli anni '60, delineando il fenomeno del ritorno della classe media nel centro urbano e dello spostamento della classe a basso reddito. Sebbene la connotazione della gentrificazione si sia evoluta in modo sostanziale nel corso del tempo è stato comunemente riconosciuto che i processi di gentrificazione odierni, in senso lato, hanno coinvolto quattro caratteristiche essenziali:

1. Il reinvestimento di capitale;
2. La riqualificazione sociale da parte dei gruppi a reddito più elevato in arrivo;
3. I cambiamenti del paesaggio;
4. Lo spostamento diretto o indiretto dei gruppi a reddito più basso (Lu Shan, 2023).

finanziari, allineando i loro sistemi abitativi alla logica del capitalismo globale. Airbnb ha approfittato di questa tendenza ed è diventato un fornitore di affitti a breve termine *peer-to-peer* diffuso a scala globale, incentivando investitori aziendali e soggetti privati alla trasformazione di una considerevole quantità di unità abitative in alloggi turistici. A questo proposito Airbnb può essere considerato come la forma principale di platform capitalism e i fenomeni di gentrificazione urbana offrono una lente critica per esaminare gli effetti dell'azienda statunitense sui cambiamenti che hanno interessato i quartieri nell'ultimo decennio, soprattutto prendendo in considerazione i suoi stretti legami con l'economia patrimoniale e la ricchezza abitativa.

In linea generale, la gentrificazione comporta un aumento del valore degli affitti e del valore delle abitazioni, nonché, come detto, un aumento della percentuale di residenti con reddito più elevato, in quartieri prevalentemente a basso reddito. La domanda che sorge spontanea a questo punto è "come Airbnb può incidere nei processi di gentrificazione?": è stato riscontrato che l'associazione tra Airbnb e gentrificazione si è rafforzata con la commercializzazione di host professionali. Per giunta, Airbnb modifica gli alloggi, consentendo agli investitori di perseguire la massimizzazione dei profitti. La ricerca della massimizzazione del profitto fa sì che gli affitti ed i valori degli immobili e delle abitazioni si alzino costantemente, forzando lo spostamento della popolazione a basso reddito in altri quartieri, facilitando così i processi di gentrificazione. Tali processi includono la diminuzione della coesione comunitaria, dell'equità sanitaria e della qualità della vita dei residenti (Park, 2022), così come il deterioramento dell'identificazione dei residenti con il luogo, la perdita di autenticità della destinazione o la privatizzazione di spazi che erano destinati ad essere accessibili al pubblico, portando a fenomeni di segregazione ed esclusione sociale (Such-Devasa et al., 2021). Si identifica dunque la gentrificazione turistica come la perdita di luogo sperimentata dai residenti quando il consumo di spazio fisico da parte dei visitatori li sposta di fatto dai luoghi della città a cui appartengono (Cócola-Gant, 2018). La letteratura evidenzia come il modo in cui avviene la gentrificazione turistica sia diverso a seconda dei luoghi. Sussistono infatti due scenari: in primo luogo, nelle economie capitalistiche avanzate la ricerca osserva che il turismo e la gentrificazione tendono a coesistere e, per giunta, che entrambi i fenomeni si alimentano vicendevolmente. Sebbene la ricerca abbia considerato il turismo come un evento isolato, in quanto ha da sempre interessato bolle o distretti turistici, negli ultimi anni, lo sviluppo del turismo si è generalmente verificato in luoghi non pianificati come spazi con fini turistici. I processi turistici tendono infatti a sovrapporsi alle aree gentrificate, soprattutto in quanto la gentrificazione fornisce strutture di consumo adatte a soddisfare le necessità di turisti e visitatori, alimentando ulteriormente la percezione negativa che i residenti permanenti hanno nei confronti dell'*overtourism*. L'attrazione dei visitatori di fatto aumenta la pressione generata dai processi connessi alla gentrificazione, influenzando il

valore delle proprietà commerciali e residenziali. I nuovi spazi di consumo, dunque, hanno la capacità di aumentare il valore dei terreni e questo processo spiega il perché, dall'altra parte, alcuni dei residenti permanenti e nello specifico i proprietari di immobili sono particolarmente interessati alla promozione della crescita del turismo locale (*ibidem*).



Figura 8 - I risultati della gentrificazione. Villa unifamiliare tra due palazzine di nuovo impianto, Denver 2015.

Fonte: www.vox.com

In secondo luogo, la ricerca evidenzia l'importanza della gentrificazione per le economie periferiche, che fanno affidamento sul turismo come fattore di sviluppo, crescita ed entrata fiscale. In questi contesti, la capacità del potere d'acquisto dei turisti diventa uno dei fattori predominanti per l'innescio di processi di gentrificazione. L'arrivo di visitatori apre a nuove opportunità di investimento nell'ambiente costruito e porta ad azioni di urbanizzazione turistica, non comprendenti unicamente resort su larga scala e seconde case bensì il recupero abitativo e funzionale delle aree storiche e periferiche.

Di conseguenza, riconoscere la geografia della gentrificazione, sapendone riconoscere i limiti e le opportunità a seconda dei contesti in si atesta, diventa parte fondamentale del processo di studio del fenomeno.

La crescente conversione di abitazioni in alloggi turistici comporta diverse forme di spostamento. La forma più visibile è lo "spostamento diretto", che si riferisce a un'emigrazione involontaria da un luogo (Cócola-Gant, 2016). Mentre quest'ultimo rappresenta la forma più comune di spostamento, Marcuse (1985) ha notato che un impatto rilevante, ma meno visibile della gentrificazione è lo "spostamento per esclusione", dato dalla difficoltà di trovare alloggi a

prezzi accessibili nelle aree che hanno subito interventi di rigenerazione o ristrutturazione urbana, a causa dell'incremento dei canoni di affitto e dei prezzi di vendita degli immobili. All'interno "*Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City*", Marcuse ha individuato un'ulteriore categoria, ovvero la "pressione dello spostamento", che si riferisce ai cambiamenti a livello di quartiere, come la perdita di reti sociali, negozi o strutture pubbliche fondamentali per la vita di quartiere. L'autore afferma inoltre che, quando l'area diventa meno vivibile, la pressione dello spostamento si trova già ad uno stadio avanzato, compromettendo la struttura sociale e commerciale esistente, con evidenti ripercussioni su chi vive direttamente il quartiere.

È opportuno ricordare come, coesistono aspetti negativi e positivi connessi alla gentrificazione, i secondi riferiti all'attività turistica sostenibile, la quale può portare notevoli ed innumerevoli benefici al contesto interessato - urbano, naturale o rurale - e di conseguenza ai residenti che abitano quei luoghi o a chi li frequenta/utilizza. Soffermarsi sugli aspetti critici di questi fenomeni è finalizzato ad osservare attraverso una lente critica gli effetti che sono direttamente o indirettamente connessi alla proliferazione della platform economy nei contesti turistici. L'intensificazione dell'utilizzo del territorio da parte di visitatori e turisti rappresenta, a tal proposito, anche un'opportunità ed un incentivo al miglioramento di aree degradate, dismesse o insalubri, alla rigenerazione urbana di stabili fatiscenti ed al miglioramento della qualità della vita dei centri storici e delle aree periferiche, attraverso l'utilizzo di strumenti urbanistici che siano in grado di condurre le amministrazioni locali alla ricerca di una crescita economica, culturale e sociale.

2.3 Influenza sul mercato immobiliare

Come accennato in precedenza, lo spopolamento di piattaforme di affitti online a breve termine come Airbnb sembra aver inciso sulle dinamiche e sui prezzi dei mercati immobiliari locali. Spesso si teorizza che Airbnb abbia due effetti contrastanti sui mercati locali degli immobili in affitto. Da un lato si sostiene che il reddito da locazione extra guadagnato dai residenti locali consenta ad alcuni cittadini di continuare a vivere in mercati in espansione. Dall'altro lato, gli elevati introiti derivanti dagli affitti a breve termine fanno sì che i proprietari di immobili di ogni tipo siano incentivati a spostare la loro offerta dal mercato a lungo termine a quello turistico, con differenti conseguenze generate da questa scelta. In primo luogo, l'aumento dei canoni di locazioni per gli affittuari a lungo termine che devono far conto ad una concorrenza sempre più dirompente generata dalla continua conversione di immobili in case vacanza. In secondo luogo, la minor disponibilità di immobili stanti sul tradizionale mercato degli affitti diminuisce l'accessibilità cittadina: lavoratori temporanei, studenti fuori sede e in generale *city users* incontreranno maggiori difficoltà nella ricerca di una sistemazione di medio lungo termine.



Figura 9 - Airbnb vs Real Estate Market.

Fonte: www.hbr.org

Differenti sono gli studi che hanno interpretato l'incidenza della piattaforma statunitense sul mercato degli affitti e recenti studi condotti sia in America che in Europa hanno infatti rilevato che Airbnb distorce i mercati degli affitti attraverso un effetto di offerta o spostamento della domanda. La più affermata teoria sugli effetti generati sui mercati residenziali sarebbe che

l'espansione della piattaforma abbia causato uno spostamento dell'offerta dal mercato degli affitti a lungo termine a quello degli affitti a breve termine, diminuendo l'offerta totale nel lungo periodo e aumentando gli affitti per gli inquilini locali (Bao, 2020). Secondo gli studiosi del settore, il mercato degli affitti a lungo termine e quello degli STR sono segmentati sia dal lato della domanda, sia dal lato dell'offerta. La segmentazione è principalmente dovuta a diverse ragioni. Dal lato della domanda, gli affittuari avranno esigenze diverse a seconda della durata del loro soggiorno: infatti, i potenziali affittuari di alloggi STR sono solitamente turisti, viaggiatori d'affari, e altri visitatori che possono cercare anche solamente una camera dotata di comfort minimi; i residenti locali o chi si trasferisce in un dato centro urbano per un periodo medio-lungo, cerca invece un'abitazione completa, creando la domanda di alloggi a lungo termine. Dal punto di vista dell'offerta, possono sussistere delle restrizioni legali che non consentono lo spostamento degli immobili dal mercato della locazione ordinaria a quello degli affitti brevi; inoltre, i proprietari possono preferire una durata di locazione rispetto a un'altra o possono non essere in grado di cambiare la destinazione dell'immobile a causa di vincoli contrattuali (Barron et al., 2020).

La segmentazione prima descritta ha creato una struttura degli affitti in cui i canoni degli alloggi a breve termine sono in genere molto più alti di quelli delle locazioni a lungo termine. L'espansione di piattaforme di home-sharing come Airbnb ha ridotto le frizioni tra i due segmenti permettendo il trasferimento di alloggi da quelli a lungo termine a quelli a breve termine. Inoltre, poiché l'offerta di alloggi è fissa o anelastica nel breve periodo, la transizione si traduce in una diminuzione dell'offerta di proprietà in affitto a lungo termine e mettendo i turisti in concorrenza diretta con i sempre più numerosi affittuari locali di STR, ed allo stesso tempo aumentando i prezzi dei sempre meno alloggi a lungo termine. Questo problema si traduce nell'impossibilità da parte dei costruttori, pubblici e privati, di realizzare un numero sufficiente di abitazioni per i propri residenti (Bao, 2020).

Barron et. al (2020) all'interno dell'articolo "*The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb*", concentrandosi sulle aree metropolitane statunitensi, hanno condotto un'articolata analisi con l'obiettivo di dimostrare che vi è un fattore che lega l'offerta di Airbnb con l'aumento dei prezzi degli affitti in diverse città: basandosi su un'analisi di regressione hanno evidenziato la relazione causale di penetrazione di Airbnb nel mercato immobiliare tradizionale. Nello specifico, hanno rilevato che all'aumento dell'1% degli annunci sulla piattaforma di Airbnb corrisponde un aumento dell'0,018% dei canoni di locazione indicizzati. Coerentemente con quanto esposto in precedenza con la teoria del lato dell'offerta, hanno riscontrato che l'aumento degli annunci Airbnb si traduce in un minor numero di abitazioni sfitte e disponibili per l'affitto. Quanto appena esposto, sommato al fatto che non vi è stato alcun effetto sull'offerta totale degli

alloggi ha portato alla conclusione che Airbnb influisce sui mercati immobiliari in affitto con effetti sul lato dell'offerta.

Al di fuori degli Stati Uniti, poche ricerche hanno stimato gli effetti di Airbnb sull'offerta. Tuttavia, un working paper pubblicato da Garcia-Lopez et. al (2019) ha utilizzato processi simili per analizzare i mercati di Barcellona. Avendo accesso ai dati a livello individuale sulle transazioni di appartamenti di seconda proprietà venduti in città, nonché a un riepilogo di tutti gli annunci di affitti pubblicizzati, sono stati in grado di stimare che i livelli di affitto erano più elevati nelle aree con una maggiore concentrazione di annunci Airbnb; nello specifico, i risultati della ricerca hanno sottolineato che, mediamente, un aumento di 54 annunci attivi, in un quartiere aumenta il prezzo degli affitti dell'1,9% (Garcia-López, 2019).

Un'altra teoria di spicco sostiene che Airbnb influisce sugli affitti generando un divario nei mercati in cui opera, portando a fenomeni di gentrificazione. Il modello originale del divario nell'affitto, *rent gap*, proposto da Nei Smith per spiegare le tendenze alla gentrificazione che si verificano nei centri urbani americani, si basa su due concetti teorici chiave: Smith parla di rendimenti economici "effettivi" e "potenziali", o rendite fondiaria. La rendita fondiaria effettiva si riferisce all'affitto percepito attualmente dal proprietario dell'immobile, dato l'uso attuale del terreno, mentre la rendita fondiaria potenziale è l'importo che potrebbe essere capitalizzato nell'uso più efficiente del terreno. Smith sostiene che i *rent gap* si creano quando c'è una divergenza tra i canoni di locazione effettivi e quelli potenziali, spesso con conseguente afflusso di investimenti immobiliari finalizzati al raggiungimento di uno stato di efficienza maggiore. Questi investimenti, nella migliore delle ipotesi, porteranno i proprietari degli immobili a stabilire canoni di locazione più elevati, attirando possibili inquilini più abbienti e creando i fenomeni di spostamento di residenti di fascia economica inferiore (Smith, 1979) teorizzati successivamente da Cocola-Gant. Dunque, si sostiene che Airbnb genera a tutti gli effetti un nuovo utilizzo ottimale delle proprietà residenziali, con conseguente creazione di un nuovo canone di locazione. Il divario generato dalla piattaforma, tuttavia è diverso da quello proposto da Smith. Nel caso di Airbnb, la sua espansione dirompente agisce come un fattore di shock esogeno sul mercato, creando istantaneamente una divergenza tra i canoni di locazione effettivi e quelli potenziali. Tuttavia, risulta difficile dimostrare empiricamente l'esistenza di un effettivo divario determinato dalla tecnologia tra i due canoni, a causa dell'elevata teoricità dei concetti di canone effettivo e potenziale (Bao, 2020).

Airbnb crea, come detto, l'opportunità di business per chi possiede proprietà immobiliari non sufficientemente sfruttate e, allo stesso tempo, rende alloggi disponibili per brevi periodi ed a basso costo. I vantaggi per chi sceglie di intraprendere questo tipo di business sono dimostrati dai prezzi medi giornalieri ai quali vengono pubblicati gli immobili registrati sul sito di Airbnb.com. Questi ottengono redditi molto più elevati di quelli derivanti da contratti

tradizionali a lungo termine. Mediamente, il valore del tasso di capitalizzazione dei contratti Airbnb è pari al 6,2%, mentre le stesse strutture dotate di contratto tradizionale maturano il 2,6%. L'ampio divario di redditività, se accentuato ancora maggiormente, può portare a una vera e propria distorsione dell'intero settore immobiliare (Sdino, 2018).

Confronto tra tassi di capitalizzazione nelle principali città turistiche italiane

<i>Città</i>	<i>Valore medio, Airbnb (%)</i>	<i>Valore medio, contratti tradizionali (%)</i>
Roma	5,2	2,7
Milano	5,9	3,0
Firenze	5,4	2,5
Napoli	6,0	2,4
Venezia	8,9	2,4
Palermo	5,9	2,7
Torino	5,9	2,9
Bologna	6,0	2,7
Genova	6,9	2,5

Figura 10 – Confronto tra tassi di capitalizzazione.

Fonte: elaborazione propria su dati di Sdino, 2018

È innegabile come gli STR da questo punto di vista rappresentino, per chi ne ha la possibilità, un'opportunità particolarmente attraente.

Airbnb, inoltre, si preoccupa di nascondere le sue operazioni finanziarie alla vista del pubblico, con conseguenti e numerose accuse di evasione fiscale e un elenco crescente di terzi che intraprendono azioni legali contro il colosso statunitense. È notizia recente che sarebbero stati sequestrati oltre 779 milioni di euro da parte della procura di Milano alla piattaforma Airbnb, con l'accusa di non aver versato la cedolare secca sui suoi canoni nel periodo 2017-2021¹⁴.

Nonostante le critiche, c'è anche chi sostiene che Airbnb ed in generale la *sharing economy* nel suo complesso, generino una moltitudine di benefici economici; i sostenitori affermano che gli scambi a breve termine consentono una migliore allocazione e utilizzo delle risorse, aumentando la produttività e l'efficienza dell'economia. Le piattaforme quali Airbnb abbassano le barriere in ingresso in molti mercati, consentendo a un maggior numero di utenti di accedere a diverse forme di servizio. Difficile dunque dare una visione univoca del fenomeno, poiché differenti sono le sfaccettature, le ripercussioni ed i benefici associati a all'avvenire di Airbnb all'interno del mercato immobiliare odierno.

¹⁴ Fonte: <https://italia-informa.com> (ultima consultazione 10 novembre 2023)

2.4 La questione regolativa

La rapida ascesa della *sharing economy* è avvenuta anche al prezzo di una grande perturbazione dei mercati tradizionali e di nuove sfide di carattere normativo per le città e i comuni.

In particolare, il tema Airbnb ha indotto negli ultimi anni molte città a adottare regolamenti ad hoc. Le preoccupazioni di queste città sono diverse ma basate su simili principi. Le più rilevanti sono gli impatti negativi sulla disponibilità e l'accessibilità degli alloggi, la gentrificazione (guidata dal turismo), lo spostamento degli abitanti, lo spopolamento del centro storico e il senso di alienazione dai quartieri più turisticizzati. L'enorme successo delle piattaforme di prenotazione come Airbnb.com ha reso questi effetti estremamente rapidi e visibili, sconvolgendo e colpendo anche aree della città che prima erano prevalentemente residenziali (Celata, 2022).

Un'ampia gamma di soggetti interessati alla questione alberghiera, ha chiesto a gran voce una regolamentazione ad hoc e controlli più severi, anche alla luce dell'inadeguatezza o della difficoltà di far rispettare le leggi e i regimi fiscali esistenti. Alcune città già disponevano di norme sull'affitto a breve termine di appartamenti residenziali, ma dovevano aggiornarle alla luce dello scenario radicalmente nuovo introdotto dalla *sharing economy*, mentre altre erano quasi del tutto prive di regolamentazione in materia.

In Europa, città come Amsterdam, Londra, Berlino e Barcellona sono state le prime ad agire, seguite da altre città in un secondo momento, dando vita ad un quadro variegato in cui coesistono città fortemente regolamentate con altre che adottano un approccio più moderato.

Le prove dell'impatto e dell'efficacia di questi sforzi normativi sono scarse, parziali e limite alle città statunitensi (Celata, 2023). Rispetto all'esperienza statunitense, in Europa la diffusione degli affitti a breve termine è più recente, così come la loro regolamentazione. Anche perché le città europee hanno un potere normativo più limitato rispetto alle città americane e devono confrontarsi con una politica più complessa e multilivello. I regolamenti locali, a tal proposito, devono tenere conto dell'esistenza di normative di livello regionale, nazionale ed europeo e di un quadro giuridico e di governance a più livelli piuttosto complesso. L'applicazione dei regolamenti richiede più in generale una collaborazione tra livelli di governo, con quello locale che spesso non ha la capacità giuridica di agire in autonomia.

In particolare, le città interessate da consistenti flussi turistici sono quelle maggiormente influenzate dagli effetti negativi di queste dinamiche.

Un'altra questione correlata è quella politica: i diversi livelli di governo hanno spesso percezioni, interessi ed obiettivi divergenti, così come quadri ideologici e affiliazioni politiche, che spesso portano a controversie e negoziati di difficile gestione. I governi nazionali spesso concentrano la loro attenzione sulle questioni relative alla riscossione delle imposte, e sono prevalentemente

guidati dalla logica economica secondo la quale il fenomeno degli STR rappresenta una fonte di crescita ed entrate. Come riportato da Colomb & de Souza (2021), “diversi governi locali hanno sostenuto programmi più interventisti che si sono scontrati con quelli dei governi regionali o nazionali, più favorevoli alla deregolamentazione e alla liberalizzazione” (p. 38), enfatizzando ancora di più come in alcuni casi i governi locali siano più interessati a sfruttare il fenomeno per la sua potenziale redditività generata dalle entrate definite dalle imposte. A ogni livello diventa necessario trovare un equilibrio tra interessi divergenti: la normativa in materia deve salvaguardare gli interessi pubblici ed in particolare l’accessibilità e l’economicità degli alloggi, ma anche gli interessi legittimi degli operatori privati e i diritti di proprietà.



Figura 11 - Bologna, proteste in Piazza Maggiore da parte di studenti e fuori sede senza casa per la regolamentazione degli affitti brevi.

Fonte: www.bolognatoday.it

Quest’ultima questione risulta essere la più delicata ed oggetto di controversie pubblico-private: i governi locali devono in primis relazionarsi con differenti tipo di soggetti ed attori coinvolti, cercando di trovare un delicato equilibrio tra il tentativo di ridurre la pressione esercitata da Airbnb ed affini, senza però limitare eccessivamente i benefici che il settore degli affitti brevi offre ad un’ampia gamma di soggetti; tra questi vi sono i proprietari degli immobili, i gestori degli annunci sulla piattaforma o degli alloggi stessi (nel caso non ne siano i diretti proprietari), servizi collaterali e di intermediazione, autorità fiscali, ed altri ancora.

Come detto, nelle città in cui il turismo rappresenta un'importante entrata per l'economia locale, gli interessi a favore della turisticizzazione sono piuttosto forti, ed è diffusa l'idea che la regolamentazione degli affitti a breve termine sia una politica contraria alla crescita economica.

Per contrastare tale idea sono necessari governi locali forti e impegnati, il che spiega anche perché alcune città sono state molto attive, mentre altre, in cui evidentemente mancavano queste caratteristiche, non hanno condotto alcun tipo di politica in merito.

Il livello di governo europeo, costituito dall'Unione Europea, ha sin ora adottato una politica che porta a considerare le piattaforme digitali come non responsabili delle transazioni che intermediano, così come riportato nella Direttiva sul commercio elettronico del 2000. Alla scala continentale, non solo le norme tendono a essere favorevoli alle piattaforme digitali, le quali inizialmente si sono opposte con ogni mezzo alle normative locali, ma anche la loro capacità di lobbying è forte (Colomb & de Souza, 2021). Recentemente l'Unione Europea ha introdotto delle nuove direttive, in particolare il Digital Service Act, le quali dovrebbero obbligare le piattaforme a condividere i dati con le autorità pubbliche, al fine di favorire una equa concorrenza e limitare l'accumulo di vantaggi oligopolistici da parte di piattaforme molto più grandi rispetto a quelle di prenotazione. Il Digital Services Act stabilisce una regolamentazione dei servizi digitali a livello europeo. Infatti, impone una serie di obblighi a tutte le piattaforme che offrono servizi online, primo fra tutti il controllo della qualità dei contenuti. Insieme al Digital Markets Act, il DSA compone il Digital Services Package, un nuovo quadro giuridico che entrerà in vigore dal 2023.

Il Regolamento UE 2022/206 ricade dunque su tutti gli intermediari che forniscono servizi online all'interno dell'UE, ad esempio: social network, app stores, provider Internet e registrar di domini, servizi di cloud e hosting web, e-commerce, piattaforme collaborative, piattaforme per la condivisione dei contenuti. In sostanza, la Commissione Europea desidera rendere l'ecosistema online più sicuro, tutelando sia i diritti dei singoli che le opportunità per le imprese digitali. Per tale motivo le piattaforme online devono essere responsabilizzate, ma questa responsabilità deve essere proporzionata alla loro dimensione. Infatti, le entità con più di 45 milioni di utenti attivi al mese nell'Unione Europea sono soggette a requisiti più stringenti. Si tratta di VLOP (Very Large Online Platform, piattaforme molto grandi) e VLOSE (Very Large Online Search Engines, motori di ricerca molto grandi). Al contrario, le entità con meno di 45 milioni di utenti attivi al mese sono esentate da alcuni obblighi.

A supervisionare il rispetto degli obblighi è la Commissione stessa, mentre alle agenzie nazionali di regolamentazione è affidata l'applicazione del DSA in senso più ampio.

In caso di violazione sono previste sanzioni che possono giungere fino al 6% del fatturato annuo globale, a cui si aggiunge la possibilità per gli utenti di richiedere un risarcimento nel caso la violazione avesse procurato loro danni o perdite¹⁵.

¹⁵ Fonte: <https://futurodigitale.infocert.it/pillole-normative/digital-services-act/>

In questo contesto, la DG GROW (la Direzione Generale del Mercato interno, dell'industria, dell'imprenditoria e delle PMI) dell'Unione Europea, ha recentemente lanciato una "iniziativa riguardo gli affitti a breve termine", per garantire l'accesso ai dati sugli STR da parte delle autorità pubbliche su base mensile e per equalizzare le condizioni di accesso al mercato per i differenti operatori (European Commission, 2022).

Ultima importante considerazione è che la regolamentazione in sé degli affitti a breve termine, non è di facile applicazione. Il fattore che rappresenta la questione più problematica, dove, come detto, è intervenuta l'UE, è proprio relativo ai dati; senza l'accesso diretto ai dati relativi alle transazioni online, o la possibilità di rimuovere o bloccare gli annunci irregolari, l'applicazione è estremamente difficile e/o onerosa. Si presenta una sostanziale asimmetria, non solo a causa delle dimensioni delle piattaforme digitali, ma anche in quanto esse sono le sole a possedere gli strumenti essenziali al monitoraggio del mercato, senza contare che il potere di "accesso ai dati" ha una influenza sulla governance normativa non trascurabile.

Risulta indispensabile per le autorità creare un rapporto collaborativo con le piattaforme digitali, obbiettivo per altro complicato in assenza dell'adeguato potere contrattuale. Le autorità pubbliche, in molti casi dipendono dalle piattaforme, le quali assumono un ruolo di partner indispensabile nella progettazione e nell'applicazione dei regolamenti, e più in generale, nella governance urbana (Celata, 2023).

Purtroppo, anche nel caso di accordi collaborativi o simili, i dati trasmessi alle autorità da parte delle piattaforme, risultano incompleti o poco trasparenti. Inoltre, oltre all'attività di lobby, un tratto particolare della resistenza da parte delle piattaforme ai fenomeni di regolamentazione è la loro capacità di mobilitare gli utenti dal basso. Queste mobilitazioni hanno spesso assunto la forma di associazioni "pro-sharing", mosse dall'idea che l'affitto di appartamenti residenziali ai turisti faccia parte della *sharing economy*, a sua volta vista in maniera positiva in quanto associata (in alcuni casi erroneamente) a valori come "condivisione", "no waste", "economia circolare" o ancora "*green economy*".

Von Briel & Dolnicar (2021), all'interno dell'articolo "The evolution of Airbnb regulation: An international longitudinal investigation", distinguono tra città "end run", che possiedono un impianto regolativo ma che necessita di essere aggiornato, e le città "gap", ovvero quelle che devono creare un quadro normativo ex novo. In entrambi i casi, la diffusione del fenomeno degli STR si è sviluppata all'interno e attraverso un vuoto politico quasi totale. Si tratta di un tipico caso in cui le piattaforme hanno di fatto creato un nuovo mercato che, sebbene in teoria esistesse già, era prima latente e poco visibile. Questo processo porta spesso a delle fratture normative, in quanto si crea un vuoto normativo in cui i nuovi processi economici divergono dal modello per cui le normative esistenti sono state concepite (Celata, 2023). Riempire i vuoti normativi e affrontare parallelamente le fratture è complicato, oltre a richiedere il necessario tempo alle

amministrazioni locali per prendere atto del fenomeno e sperimentare le dovute soluzioni. Dall'altra parte, la situazione che si genera dai vuoti normativi concede alle società che amministrano e gestiscono le piattaforme di acquisire rilevanza in termini sia economici che politici.

- **Approcci normativi nelle città europee**

Gli approcci adottati dalle differenti realtà urbane europee differiscono sotto molti aspetti. In linea generale, Nieuwland e van Melik (2018), identificano principalmente quattro tipologie di approcci nella regolamentazione del settore degli affitti brevi:

- Restrizioni quantitative, che includono la limitazione del numero di annunci, di ospiti, di giorni di affitto o, in alcuni casi, di volte in cui un Airbnb può essere affittato nel corso di un anno solare;
- Restrizioni localizzative, che tendono a limitare gli elenchi a luoghi specifici;
- Restrizioni di densità, che limitano il numero di inserzioni in determinate zone o quartieri specificati dalle amministrazioni locali;
- Restrizioni qualitative, che limitano il tipo di inserzione che può essere affittata a breve termine (ad esempio una singola stanza può essere affittata ma non l'intera unità immobiliare), o altra tipologia di impedimenti, quali il dover ottenere un permesso o licenza per svolgere l'attività di STR.

Come evidenziato in precedenza, gli obiettivi politici che le singole città perseguono rappresentano la prima grande differenza.

In secondo luogo, la regolamentazione degli affitti a breve termine può essere più o meno stringente. Sebbene ogni città possa avere, di fatto, un certo livello di regolamentazione, gli approcci possono variare da un totale *laissez-faire* a metodi diversi di limitazioni, sino a limitazioni totali o proibizioni, eventi per altro piuttosto rari.

Le città *laissez-faire* mirano esclusivamente a definire meglio l'ambito degli STR, soprattutto a fini fiscali; l'introduzione di limitazioni specifiche ha ulteriori obiettivi, che possono riguardare la preservazione dei quartieri residenziali, il riequilibrio della distribuzione territoriale degli affitti a breve termine e il contrasto del fenomeno dell'*overtourism* (concetto che verrà approfondito successivamente).

Per meglio esplicitare la questione regolativa in Europa, Celata (2023) nel testo "Challenges and effects of short-term rentals regulation. A counterfactual assessment of European cities", ha riassunto il quadro normativo di alcune delle principali città europee, assoggettando ad ogni città un grado di rigidità dei regolamenti in vigore (tabella 1). Come è chiaro dalla tabella Amsterdam è la prima città ad essersi dotata di una sorta di quadro normativo riguardo la

regolamentazione degli affitti a breve termine, con un livello di rigidità piuttosto elevato. Seguono Londra (2015), Berlino e Bruxelles (2016). È interessante notare come molte delle amministrazioni locali abbia un forte interesse nel mantenimento delle zone residenziali come tali (obbiettivo perseguito anche grazie all'applicazione di restrizioni zonali), ed il mantenimento dei prezzi degli alloggi a valori accessibili. Inoltre, il regime fiscale appare di primaria importanza, in quanto come affermato nei paragrafi precedenti, il fenomeno Airbnb, o più in generale STR, rappresenta per le amministrazioni locali un'importante entrata, da realizzarsi mediante l'applicazione di imposte.

Obbiettivi e rigore della regolamentazione degli STR nelle città europee (agg. 2019)

Città	Principali obbiettivi della regolamentazione	Inizio regolamento	Livelli di Governo	Livello di rigidità
Amsterdam	Preservare i quartieri residenziali, frenare l'attività professionale, definizione delle attività, fiscalità	Feb. 2014	Naz, Mun	Molto alto
Barcellona	Contrastare l'overtourism, preservare gli alloggi a prezzi accessibili, riequilibrare la distribuzione territoriale, definizione delle attività, fiscalità	Gen. 2017	Naz, Reg, Mun	Alto
Londra	Preservare gli alloggi a prezzi accessibili, preservare l'home sharing, definizione delle attività, fiscalità	Mar. 2015	Naz, Reg, Mun	Alto
Parigi	Limitare l'attività professionale, preservare i quartieri residenziali, preservare la condivisione della casa	Dic. 2017	Naz, Mun	Alto
Berlino	Conservare gli alloggi a prezzi accessibili, definizione delle attività, fiscalità	Mag. 2016	Naz, Reg, Mun	Alto
Vienna	Preservare gli alloggi a prezzi accessibili, preservare l'home sharing, definizione delle attività, fiscalità	Dic. 2018	Naz, Reg, Mun	Alto
Bruxelles	Preservare gli alloggi a prezzi accessibili, frenare l'attività professionale, definizione delle attività, fiscalità	Apr. 2016	Naz, Reg, Mun	Moderato
Madrid	Conservare gli alloggi a prezzi accessibili, definizione delle attività, fiscalità	Mar. 2019	Naz, Reg, Mun	Moderato
Copenaghen	Conservare la condivisione della casa, definizione delle attività, fiscalità	Gen. 2019	Naz, Mun	Moderato
Atene	Definizione delle attività, fiscalità	No regolamenti	Naz	Basso
Lisbona	Definizione delle attività, fiscalità (da novembre 2019: preservare i quartieri residenziali e gli alloggi a prezzi accessibili)	No regolamenti	Naz, Mun	Nullo
Porto	Definizione delle attività, fiscalità (da gennaio 2020: riequilibrio della distribuzione territoriale)	No regolamenti	Naz, Mun	Nullo
Edimburgo	Preservare la condivisione della casa (dal 2022: preservare i quartieri residenziali e gli alloggi a prezzi accessibili)	No regolamenti	Naz, Mun	Nullo
Roma	Definizione delle attività, fiscalità	No regolamenti	Naz, Reg, Mun	Nullo
Firenze	Definizione delle attività, fiscalità	No regolamenti	Naz, Reg, Mun	Nullo
Venezia	Definizione delle attività, fiscalità	No regolamenti	Naz, Reg, Mun	Nullo

Figura 12 - Obbiettivi e rigore della regolamentazione degli STR nelle principali città europee (aggiornamento 2019).

Fonte: elaborazione propria su dati di Celata (2023)

Come si evince dalla tabella (fig. 12), le tre città italiane analizzate nell'articolo risultano prive di regolamenti, determinando quel fenomeno di vuoto normativo in materia di affitti brevi che rappresenta attualmente una delle maggiori questioni urbane di discussione nelle città turistiche del nostro paese. La problematica della regolamentazione diventa più intricata quando si tengono in considerazione le varie opzioni di alloggio per soggiorni brevi (STR), le quali richiederebbero regole specifiche. In molte situazioni, si parte dal presupposto che l'affitto di residenze abitative, non soggette alle stesse normative applicate ad altre forme di alloggio turistico, sia considerato un'attività non di natura commerciale. Quando l'attività è registrata come "commerciale", comporta requisiti più severi e limitazioni più stringenti.

Allo stesso modo, le regolamentazioni sono spesso applicate solo all'affitto di interi appartamenti, mentre l'affitto di singole stanze è consentito, se non incoraggiato, sulla base del presupposto che "la condivisione di una stanza della propria abitazione" non sia di fatto da considerarsi come un fatto negativo.

Successivamente, Celata (2023) presenta una panoramica dei principali strumenti e approcci normativi applicati nelle città europee (fig. 5).

Requisiti e limitazioni per gli affitti a breve termine nelle città europee							
Città	Requisiti per la registrazione	Requisito di autorizzazione	Obbligo di residenza	Restrizioni zonali	Autorizzazioni da terzi	Cooperazione con/obblighi per le piattaforme	Altre misure
Amsterdam	Sì	Sì	Sì	Sì (dal 2020)	Locatore; condominio/ associazione inquilini; banca/assicuratore	Condivisione dati/blocco degli elenchi irregolari; riscossione delle imposte	Affitto temporale minimo 7 gg; divieto di edilizia sociale
Barcellona	Sì	Sì	No	Sì (limitato in aree specifiche)	Locatore; condominio/ associazione inquilini	Condivisione dati/blocco degli elenchi irregolari	Massimo un alloggio per host non professionali
Berlino	Sì	Sì	Sì	Sì (poche licenze limitate ai quartieri più turistici)	Locatore	No	No
Bruxelles	Sì	Sì	No	No	Locatore; condominio/ associazione inquilini	Condivisione dati	No
Copenaghen	No	No	Sì	No	No	Condivisione dei dati con fini fiscali	No
Londra	No	Sì (se è la prima residenza)	No	Sì (poche licenze limitate ai quartieri più turistici)	Banca/assicuratore/ titolare	Blocco degli annunci irregolari	Divieto di edilizia sociale
Madrid	Sì	Sì	No	Sì (nelle aree centrali)	Condominio/ associazione inquilini	Condivisione dati	No
Parigi	Sì	Sì (se è la prima residenza)	Sì	No	Locatore; condominio/ associazione inquilini	Condivisione dati/blocco degli elenchi irregolari (soprattutto nei primi quattro distretti)	Divieto di edilizia sociale
Vienna	No	Sì (se non è la prima residenza)	Sì	Sì (proibito in specifiche aree)	Locatore; condominio/ associazione inquilini	Condivisione dati/blocco degli elenchi irregolari	Divieto di edilizia sociale
Atene	Sì	No	No	No	No	Condivisione dati/blocco degli elenchi irregolari	No
Edinburgo	Sì	No (da Ott. 2022, se non è la prima residenza)	No	No	No	No	No
Firenze	Sì	No	No	No	No	Riscossione della tassa di soggiorno	No
Lisbona	Sì	No (da Nov. 2019, in aree di contenimento)	No	No (da Nov. 2019: licenze limitate in aree di contenimento)	No	Riscossione della tassa di soggiorno	No
Porto	Sì	No (da Gen. 2020, in aree di contenimento)	No	No (da Gen. 2020: licenze limitate in aree di contenimento)	No	Riscossione della tassa di soggiorno	No
Roma	Sì	No	No	No	No	Riscossione della tassa di soggiorno	No
Venezia	Sì	No	No	No	No	Riscossione della tassa di soggiorno	No

Figura 13 – Requisiti e limitazioni per gli affitti a breve termine nelle città europee.

Fonte: elaborazione propria su dati di Celata (2023)

La maggior parte delle città richiede agli affitti per brevi periodi di ottenere un numero di registrazione e spero di esporre tale registrazione nell'elenco online. Alcune delle città che si possono definire "regolamentate", inoltre, hanno introdotto specifici "time-caps", ovvero un limite al numero di giorni in cui un appartamento può essere affittato a breve termine senza incorrere in obblighi aggiuntivi (in caso di superamento del time-caps, l'appartamento sarebbe da considerarsi come attività commerciale o una differente tipologia di alloggio).

Per evitare o limitare il caso dei cosiddetti annunci multipli, cioè appartamenti multipli gestiti da host aziendali e agenzie di intermediazione, alcune città stabiliscono un numero massimo di annunci che un singolo host può gestire, come nel caso di Barcellona. Per preservare i quartieri residenziali e, ancora porre un limite alla proliferazione di annunci multipli, l'hosting è talvolta consentito solo nella residenza principale dell'host. Nelle città in cui la preoccupazione principale è quella di evitare un'eccessiva turisticizzazione dei quartieri centrali, vengono applicate restrizioni zonali che vanno da limitazioni differenziali, alla definizione di un numero massimo di autorizzazioni, fino al divieto assoluto in alcune aree specifiche. Una tipologia di restrizione indiretta, ma che potrebbe rivelarsi efficace nel limitare la diffusione di STR, è quella di obbligare gli host a ottenere un'autorizzazione dal proprietario, se si tratta di affittuari, e/o delle associazioni di condomini/proprietari e persino della banca (in caso di mutuo). Infine, molte città firmano accordi con le piattaforme stesse o le obbligano a bloccare le attività illegali, a condividere i dati o a riscuotere le tasse. La forma più importante e rigorosa di cooperazione tra l'amministrazione locale e le piattaforme è quella in cui queste ultime accettano di bloccare o rimuovere gli annunci irregolari sui propri siti web, ad esempio quando gli alloggi superano il limite di tempo o non presentano la giusta licenza. La cooperazione può anche assumere solo la forma di un prelievo fiscale diretto da parte della piattaforma, principalmente limitato alla riscossione della tassa di soggiorno giornaliera. Quest'ultimo è il caso della città considerabili come "non regolamentate", a conferma del fatto che la riscossione delle tasse è l'unico obiettivo delle amministrazioni locali (*ibidem*).

In conclusione, la costruzione di un quadro normativo che regoli gli STR è tra le priorità di molte città europee. Le città presentate all'interno dello studio di Celata (2023) hanno quanto meno iniziato a discutere del tema, mentre quelle che hanno agito spesso faticano a capire se ed in quali circostanze sia efficace la regolamentazione del fenomeno. Gli anni precedenti alla pandemia di Covid-19 sono stati caratterizzati da una crescita pervasiva del fenomeno. Inoltre, anche le città che hanno agito in maniera più proattiva e hanno introdotto norme stringenti (come nel caso di Amsterdam e Londra) hanno dovuto affrontare problemi di applicazione, sperimentando continuamente nuove soluzioni.

La collaborazione con le piattaforme rappresenta un importante traguardo quanto meno necessario, da raggiungere attraverso specifici accordi finalizzati alla condivisione dei dati eventualmente utilizzabili come strumento di governance urbana. A questo proposito, la recente proposta della Commissione Europea sulla condivisione dei dati per i servizi di affitto a breve termine (Commissione Europea, 2022) è di estrema rilevanza, ma richiederà del tempo prima che gli effetti vengano realmente percepiti.

- **Regolamentazione in Italia**

Attualmente, in Italia gli host sono tenuti a raccogliere i dati identificativi dei loro ospiti al momento del check-in, compresa una copia del passaporto o del documento identificativo. Le informazioni raccolte dagli host vengono poi trasmesse al portale web della Polizia di Stato italiana, dove ogni host deve essere registrato attraverso la sede della polizia locale.

Nel 2019, un decreto-legge ha introdotto una banca dati nazionale a cura del Ministero del Turismo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate al fine di identificare ogni host in tutto il Paese, utilizzati i dati raccolti sia delle comunicazioni alle Questure sia dai diversi moduli che ogni regione ha deciso di introdurre per tenere traccia dei nuovi annunci sulle piattaforme.

Attualmente è in atto una proposta di legge che ha l'intento di arginare l'espansione del fenomeno degli affitti brevi in Italia¹⁶ fornendo una disciplina del fenomeno uniforme a livello nazionale, con attenzione anche ai casi di abusivismo nel settore (si prevede, ad esempio, un innalzamento delle sanzioni per gli host che affitteranno il proprio immobile per solo una notte, sino a 5 mila euro di sanzione). Il ddl attualmente coinvolge le 14 città metropolitane (Roma, Milano, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania, Bologna, Firenze, Venezia, Genova, Messina, Reggio Calabria, Cagliari) e i 969 comuni ad alta densità turistica. Non è prevista alcuna deroga: il ddl specifica che tutti i Comuni classificati dall'Istat "a vocazione turistica" devono sottostare alle regole, anche se con una popolazione inferiore a 5.000 abitanti. All'interno della proposta di legge viene inoltre previsto un contratto di locazione per finalità turistiche avente ad oggetto uno o più immobili ad uso abitativo situati nelle zone territoriali omogenee A (che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi) dei comuni capoluoghi delle città metropolitane, che non può avere una durata inferiore a due notti consecutive. Previsto inoltre un abbassamento del limite di appartamenti detenuti dallo stesso proprietario in locazione breve (da 4 a 2), che sul territorio nazionale possono essere tassati mediante cedolare secca.

Il discorso sulla regolamentazione è ancora diverso di regione in regione nostro Paese, in quanto ogni regione, secondo quanto previsto dalla Costituzione Italiana, ha potere legislativo tramite l'emanazione di Leggi Regionali, finalizzate ad una regolamentazione ancora più specifica del settore: ad esempio, in Toscana è stato richiesto un codice identificativo per ogni unità che entra nella piattaforma (non soltanto per Airbnb, ma per tutte le piattaforme che forniscono servizi di STR e per le Online Travel Agency) in modo da poter avere traccia del fenomeno in maniera costante, monitorando annuncio per annuncio.

¹⁶ Pierotti, P. (2023). Italia: nuovo regolamento sugli affitti brevi: scattano le sanzioni, in "Il Sole 24 Ore".
Fonte: www.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-anche-italia-arriva-stretta-AFS4xkl

In Piemonte la regolamentazione del fenomeno è coordinata dalla Legge regionale n. 13 del 3 agosto 2017 e dal Regolamento regionale n. 4 dell'8 giugno 2018, i quali disciplinano tutto ciò che concerne gli alloggi che rientrano nella categoria bed and breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze e locazioni turistiche.

Con la Delibera del Consiglio comunale del 27 febbraio 2012, il Comune di Torino ha istituito l'imposta di soggiorno ed ha approvato la normativa applicabile, come da recente modifica tramite la Delibera del 23 dicembre 2020. L'imposta applicabile per le strutture ricettive non rientranti nella categoria degli hotel è attualmente di € 2,30 a persona, a notte, fino ad un massimo di sette pernottamenti. Dal 1° maggio 2018, Airbnb riscuote direttamente l'imposta di soggiorno per ciascun turista che ha effettuato la prenotazione sulla piattaforma online. Il Comune di Torino richiede agli host di fornire i dati personali degli ospiti alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 109 del Regio decreto n. 773 del 18 giugno 1931 e del successivo Decreto del Ministero degli affari interni del 7 gennaio 2013 (modificato il 16 settembre 2021). Inoltre, dal 1° ottobre 2019 è accessibile il Servizio Locazioni Turistiche disponibile all'interno della PA Servizi regione Piemonte, il quale permetterà ai locatori di immobili privati che intendono utilizzarli con finalità turistiche, di procedere alla comunicazione, così come stabilito dalla Legge Regionale¹⁷.

¹⁷ Informazioni tratte da Airbnb Community e da Regione Piemonte ai seguenti link:

- www.Airbnb.it/help/article/3208 (consultato il 2 novembre 2023)
- www.regione.piemonte.it/web/temi/cultura-turismo-sport/turismo/offerta-ricettiva/locazioni-turistiche# (consultato il 2 novembre 2023)

SEZIONE II: L'IMPATTO DI AIRBNB A TORINO, UN'INDAGINE EMPIRICA

Introduzione

Nella Parte II di questa tesi si intende esplorare in profondità il fenomeno degli affitti brevi, con un focus specifico sull'impatto e la diffusione della piattaforma Airbnb nella città di Torino e nei quindici comuni limitrofi (il caso studio verrà ampiamente discusso e presentato nel capitolo 4). Attraverso un approccio analitico-spaziale di carattere multisetoriale, questa sezione mira ad esaminare le dinamiche del fenomeno Airbnb da molteplici angolazioni, prendendo in esame il periodo che interessa l'intervallo temporale 2017-2022.

3. METODI, STRATEGIE DI RICERCA E PRESENTAZIONE DEI DATI ANALIZZATI

3.1 Approccio analitico

L'obiettivo atteso dalle analisi è quello di delineare una mappatura complessiva delle possibili influenze, che sono definite come "correlazioni", tra gli annunci Airbnb ed il tessuto urbano di Torino città dei suoi comuni direttamente limitrofi, evidenziando come questo possa essere interessato dal fenomeno degli affitti brevi sotto differenti aspetti. L'approccio di tipo analitico-spaziale con caratteristiche multisetoriali, mira a catturare proprio la complessità del fenomeno, non unicamente riconducibile al settore turistico-ricettivo. Tale metodologia si rivela essenziale per comprendere non solo l'impatto del fenomeno sul mercato immobiliare e turistico, ma anche le sue implicazioni spaziali, culturali e sociali.

Inoltre, la finestra temporale analizzata che interessa l'intervallo temporale 2017-2022, si colloca in un contesto più ampio di importanti cambiamenti nella sfera del digitale, ma non solo, oltre a comprendere il periodo pandemico, che di certo non può passare inosservato in questo contesto.

Come già evidenziato nella prima parte della tesi, gli affitti brevi che funzionano attraverso piattaforme digitali come Airbnb, interagiscono con numerosi aspetti delle dinamiche urbane. Questi spaziano dal mercato immobiliare della locazione e della compravendita a quello turistico-ricettivo, influenzando non solo il settore delle strutture ricettive ma anche dei modelli di consumo, la pianificazione urbana e quella dei servizi, e le dinamiche sociali che intercorrono tra i residenti ed i cosiddetti *city user*; questi ultimi comprendono una vasta categoria di soggetti che fruiscono ed interagiscono con la città per differenti motivazioni, come turismo (di varia natura), lavoro o studio.

Le analisi esposte in questa sezione si concentreranno su vari aspetti urbani, cercando di tracciare e dimostrare le correlazioni tra Airbnb e i diversi aspetti presi in considerazione. Verranno esaminate le tendenze numeriche e spaziali che cercheranno di mettere in luce come il mercato degli affitti brevi e l'ambiente urbano torinese si siano in stretto legame tra loro.

Risulta importante evidenziare che, come discusso nella Parte I, non esistono modelli universali che siano in grado di spiegare le dinamiche di causa-effetto in ogni contesto urbano. Ogni città presenta, a tal proposito, caratteristiche socio-demografiche uniche e si evolve secondo dinamiche economiche dettate dagli obiettivi politici locali. Pertanto, l'analisi di Torino e dei suoi dintorni, offrirà una prospettiva di contesto specifica, che potrebbe differire da altri contesti urbani, ma che allo stesso tempo potrebbe mostrare caratteristiche affini a quelle di altri contesti, ma senza alcun vincolo relazionale.

Nell'ambito di questa ricerca, Torino, con la sua distintiva storia recente che ha visto l'evolversi dell'immagine del capoluogo sabauda da città proto-industriale a città del terziario e dei servizi, rappresenta un caso studio ideale per esplorare il fenomeno degli STR. La città, nota per il suo patrimonio storico-culturale ed ambientale, si presenta come un ecosistema urbano atto all'osservazione delle intersezioni tra turismo, mercato immobiliare e cultura urbana. Secondo quanto riportato da un rapporto Istat (2019)¹⁸, Torino si trova al 12esimo posto nella classifica dei cinquanta comuni più visitati d'Italia, con circa 3,5 milioni di presenze registrate nell'anno 2019, equivalenti a più di quattro volte la popolazione insediata.

In questo contesto, di conseguenza, Airbnb come azienda leader nel settore degli affitti brevi diventa un catalizzatore di cambiamenti e un indicatore delle tendenze urbane. La sua crescita e diffusione, particolarmente rilevanti in una Città Turistica come il capoluogo piemontese sollevano dunque fondamentali questioni sulle modalità di gestione e fruizione dello spazio urbano.

Il quadro introduttivo appena esposto pone le adeguate basi per la lettura e la comprensione delle scelte di analisi per le sezioni successive, dove metodologie e strumenti analitici vengono impiegati per la creazione di un disegno dettagliato del quadro del ruolo degli STR nell'ecosistema urbano torinese.

¹⁸ Rapporto Istat sul turismo in Italia (2019). Link: <https://www.istat.it/it/files//2020/12/C19.pdf> (consultato il 9 gennaio 2024)

3.2 Metodi e fasi di analisi

- **La scienza dei dati spaziali**

Come scrive Anselin (2015) nell'articolo "*Spatial data Science for an Enhanced Understanding of Urban Dynamics*", l'avvento dei cosiddetti big data ha creato sia opportunità che sfide per lo studio dei fenomeni urbani. L'autore riconosce la scienza dei dati spaziali come un sottoinsieme della grande scienza dei dati, sostenendo che questa, sebbene lavori con dati tendenzialmente geografici, talvolta ne ignori alcuni aspetti fondamentali quali le caratteristiche spaziali, la distribuzione e la relativa influenza spaziale, l'eterogeneità e la scala. La bassa considerazione di questi fattori esclude tutta una serie di considerazioni che possono nascere dall'osservazione fisica del dato sul territorio.

A questo proposito, infatti, è di fondamentale importanza partire dalla considerazione che ogni fenomeno e dinamica urbana ha origine nello spazio fisico. Raccontare l'andamento e l'evoluzione che lega i fenomeni urbani attraverso i dati spaziali per una migliore comprensione delle dinamiche urbane rappresenta una frontiera dell'urbanistica dall'elevato potenziale. Nella pianificazione urbanistica l'analisi dei dati geospaziali viene utilizzata per analizzare e comprendere la distribuzione spaziale della popolazione, delle infrastrutture, delle strutture (sanitarie, amministrative, legali, commerciali...), l'uso del suolo e molto altro ancora. L'utilizzo dei dati georeferiti e l'analisi spaziale dei big data sono infatti importanti nei processi decisionali, soprattutto per ciò che concerne le relazioni spaziali; una migliore gestione delle risorse, con particolare attenzione a quelle naturali, partendo da una loro mappatura sul territorio per monitorarne l'evoluzione; un più mirato ed efficiente processo urbanistico-pianificatorio dei centri urbani e non, con attenzione alla pianificazione dei servizi, alla gestione delle infrastrutture ed al rischio idrogeologico; non per ultimo si sottolinea come la comunicazione attraverso l'esposizione di dati spaziali, sia estremamente intuitiva e faciliti la comprensione ed il coinvolgimento dei soggetti interessati.

- **Ricerca delle correlazioni**

Partendo dunque dalle considerazioni di Luc Anselin, è facilmente intuibile l'importanza della mappatura dei dati Airbnb nell'ambito di questa tesi di laurea. Il mapping di questi offre l'opportunità di comprendere le dinamiche urbane in maniera più approfondita, e come queste possano eventualmente essere correlate al fenomeno degli affitti brevi. La distribuzione spaziali di ogni singolo annuncio presente sulla piattaforma Airbnb all'interno dell'area di analisi permette un confronto diretto con i differenti sistemi della città, come l'uso del suolo, le infrastrutture e la demografia.

L'approccio spaziale è dunque orientato all'identificazione dei modelli e delle tendenze di Airbnb, in sostegno alle decisioni politiche ed urbanistiche orientate alla gestione del fenomeno STR nel capoluogo sabauda. Attraverso il trattamento dei dati spaziali è infine possibile prevedere le dinamiche di sviluppo futuro della piattaforma di Airbnb in termini geografici e numerici, e le sue possibili implicazioni per la pianificazione del territorio torinese.

La fase analitica prende le mosse da un'accurata elaborazione di dati grezzi acquistati direttamente dal Politecnico di Torino da AirDNA, raccolti mensilmente dal 2017 al 2022. I dati fanno riferimento a tutti gli annunci che si possono trovare sulla piattaforma statunitense di affitti brevi, considerando unicamente quelli ricadenti all'interno dell'area dei sedici comuni selezionati. Successivamente è stato eseguito il "data wrangling", ovvero i dati sono stati elaborati e resi adatti alle analisi attraverso software GIS. Una volta ottenuto il *dataset* di partenza, questo, attraverso l'utilizzo delle coordinate geografiche, è stato trasformato in informazione georeferita, ottenendo così una nuvola di punti di partenza. La difficoltà principale è risieduta nella volontà di non perdere informazioni di un *dataset* complesso ed elaborato, al fine di utilizzare dati quanto più possibili vicini alla realtà.

Gli altri dati utilizzati all'interno delle analisi sono stati reperiti da banche dati online di accesso pubblico, quali quelle degli enti territoriali (regione, comuni, città metropolitana), quelle di diffusione di dati di dominio pubblico, come Istat e Agenzia delle Entrate, o altri ancora creati ad hoc per determinati tipologie di analisi partendo dalla raccolta manuale delle informazioni necessarie.

Come si vedrà all'interno dei paragrafi successivi, si è dapprima svolta un'analisi urbanistica dell'area di studio con l'intento di definire le caratteristiche fisico-naturali e socio-demografiche di massima. Successivamente, attraverso l'utilizzo dei *dataset* elaborati, si è proceduto alla mappatura delle caratteristiche degli annunci, presentandone le caratteristiche spaziali degli anni 2017 e 2022 osservandone alcune delle caratteristiche più importanti che definiscono l'andamento del mercato immobiliare degli affitti brevi, quali, la tipologia di annuncio, il numero di ospiti, l'Average Daily Rate – ADR, Revenue Per Available Room – RevPAR ed infine il tasso di occupazione ed i relativi ricavi, espressi attraverso medie mensili annuali.

Per ciò che riguarda le "correlazioni" richiamate nel paragrafo 3.1, uno sguardo più approfondito è stato rivolto alla correlazione tra la variazione del numero di annunci Airbnb e le dinamiche dei prezzi di locazione e di vendita afferenti al mercato ordinario degli immobili. Ciò è stato realizzato utilizzando i dati ricavati dalla geolocalizzazione delle fasce OMI nel territorio di analisi. Le possibili correlazioni tra le variazioni delle due parti considerate saranno approfondite nei capitoli e paragrafi successivi.

In seguito, traendo ispirazione dal lavoro condotto da F. Celata e A. Romano, è stata condotta un'analisi con l'intento di creare un'area, definita nello studio come "Città Turistica", partendo

proprio dalla mappatura generale degli annunci Airbnb all'interno dell'area di studio. I dati geometrici della Città Turistica ricavata sono stati poi oggetti di confronto con gli elementi geografici torinesi, individuati dagli studi condotti da Vera Comoli. Questi si riferiscono ai beni culturali ambientali svolti per città di Torino nell'occasione della redazione dello strumento urbanistico generale del 1980, ed ancora oggi individuati dal Piano Regolatore Generale del capoluogo piemontese in vigore.

Concentrandosi infine solo sul Comune di Torino, è stato eseguito uno studio di prossimità, esaminando la vicinanza degli annunci Airbnb ad alcune categorie di elementi individuate come Identità Urbane, Hot Spot e Services, considerando i fattori maggiormente attrattivi per i differenti ospiti degli STR. Con lo stesso principio, si è condotta un'analisi spaziale del futuro tracciato della Linea 2 della Metropolitana di Torino, al fine di riscontrare delle correlazioni tra la posizione geografica dei futuri accessi al servizio di trasporto pubblico e la posizione degli annunci in una visione di prospettiva futura.

Infine, sempre per il Comune di Torino, sono stati condotti degli approfondimenti più mirati ed a scala ridotta: in particolare è stata presa in considerazione l'area di Porta Palazzo ed il Centro città, al fine di verificare l'attrattività di questi elementi nella determinazione delle tariffe medie giornaliere degli annunci Airbnb; successivamente, si sono considerate le stazioni di nuova adozione alla Linea 1 della Metropolitana, Bengasi e Italia 61 (realizzate proprio nel lasso temporale considerato per le analisi), al fine di individuare delle correlazioni tra i fatturati generati dalle camere Airbnb e l'inaugurazione delle due nuove stazioni.

Concludendo, l'approccio multidisciplinare e multiscalare che contraddistingue le analisi di questa tesi, è finalizzato ad offrire un quadro quanto più completo e dettagliato sul possibile impatto della piattaforma sul contesto urbano Torinese e/o viceversa. L'obiettivo non è solo quello di comprendere lo stato attuale degli affitti brevi a Torino, bensì quella di porre delle basi per il monitoraggio di un fenomeno sempre più in espansione nel panorama turistico italiano ed europeo.

3.3 Premessa per l'interpretazione dei risultati

Al fine di consentire una lettura quanto più ottimale dei risultati mostrati è opportuno fare una premessa che giustifichi alcune scelte di gestione del *dataset* fornito da Airbnb al Politecnico di Torino.

In generale, ogni ricerca scientifica cerca di elaborare analisi che mostrino risultati quanto più possibile vicini alla realtà, ma, allo stesso modo, è opportuno tenere in considerazione che raramente i dati trattati hanno un grado di completezza che sfiora il 100%, o allo stesso modo, i dati utilizzati possono essere distorti, incompleti o limitati.

Nell'ambito di questa ricerca, è stato affrontato il problema intrinseco della limitatezza dei dati: il *dataset* a tal proposito, presentava gli annunci senza specificarne la data di inizio attività, o viceversa di fine attività, o ancora venivano presentate le mensilità in maniera non uniforme, ovvero, non per ogni annuncio erano presenti le dodici mensilità utili a comprendere l'andamento annuale di ogni singolo annuncio nei sei anni considerati per le analisi.

Non è stato infatti possibile determinare se un annuncio che presenta mesi latenti, fosse per inattività (ad esempio per manutenzione/ristrutturazione o per scelta dell'host) o attività su piattaforme di STR terze. Inoltre, molti annunci presentano valori pari a zero quando effettivamente i valori di prenotazioni portavano a guadagni nulli, mentre altri non presentavano proprio valori per determinati mesi, lasciando presagire che il fatturato degli altri mesi non presenti, non fosse automaticamente pari a zero. Inoltre, non essendo specifica la data di inizio/fine attività dell'annuncio, aggiungere valori nulli per i mesi mancanti avrebbe distorto in maniera significativa le medie presentate nelle analisi, in quanto si sarebbe presunto che il fatturato di alcuni annunci fosse zero per determinati mesi, quando in realtà è possibile che l'annuncio non fosse neanche ancora presente sulla piattaforma, o viceversa, fosse stato cancellato dal proprietario. Si è di conseguenza assunto che i dati disponibili, riflettessero le tendenze annuali dell'annuncio, evitando di presumere che i mesi latenti fossero il risultato di fatturato/prenotazioni pari a zero.

4. TORINO E COMUNI LIMITROFI: LO SCENARIO DI STUDIO

4.1 Inquadramento territoriale dell'area di analisi

Partendo dal presupposto che il fenomeno degli affitti brevi sia in vertiginosa espansione, l'attenzione della ricerca si sposta dunque nell'area del torinese, dove Airbnb sta ormai da più di dieci anni prendendo il sopravvento sul settore turistico-ricettivo. Gli studi di esperti e ricercatori condotti in tale ambito sono sempre più consistenti, e nell'ambito di questa tesi di laurea risulta importante il contributo della ricerca di Rubino (2018) la quale ha condotto un'analisi sulle Microzone censuarie al fine di comprendere meglio quali siano le aree della città maggiormente interessate dal fenomeno per poter suggerire possibili implicazioni e orizzonti di ricerca.

Entrando nel merito della ricerca strategica, questa ha interessato il cuore della Città Metropolitana di Torino¹⁹, comprendendo il capoluogo sabauda come caso studio principale, ed i comuni limitrofi (15); nello specifico questa, rientra all'interno dell'Ambito 36 del Piano Paesaggistico Regionale²⁰ e comprende nel dettaglio i Comuni di: Baldissero Torinese, Beinasco, Borgaro Torinese, Collegno, Grugliasco, Mappano, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Pecetto Torinese, Pino Torinese, Rivoli, San Mauro Torinese, Settimo Torinese e Venaria Reale. Al fine di non escludere e non considerare possibili influenze al di fuori della città di Torino si è scelto volutamente di considerare anche i comuni confinanti con il capoluogo sabauda, dal momento che molti dei comuni considerati sono interessati da processi conurbativi più (Venaria Reale, Collegno, Beinasco, Nichelino) o meno accentuati (Borgaro Torinese, Settimo Torinese, San Mauro Torinese), i quali rafforzano la sinergia tra Torino ed i comuni della cintura sfociando in un rapporto di interdipendenza sempre più forte. L'area considerata comprende dunque 16 comuni, per un'estensione complessiva di circa 419,77 kmq ed una popolazione residente pari a 1.257.535 abitanti (dato aggiornato al 1° gennaio 2022²¹). La morfologia territoriale del capoluogo piemontese rende il caso studio particolare ed eterogeneo nella sua unicità: la Collina Torinese posta sulla sponda est del fiume Po isola i comuni di Pecetto Torinese, Pino Torinese e Baldissero Torinese, mentre ad ovest, i territori pianeggianti conferiscono le condizioni adeguate al proliferarsi dei fenomeni conturbativi in corrispondenza degli assi principali di scorrimento di ingresso e di uscita dalla città.

¹⁹ Istituita con la Legge n° 56 del 7 aprile 2014 e operativa dal 1° gennaio 2015, subentrando alla provincia di Torino.

²⁰ Piano paesaggistico regionale (Ppr), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero per i beni e le attività culturali e la Regione Piemonte

²¹ Fonte dei dati: ISTAT, <http://dati.istat.it/Index.aspx?QueryId=19101>

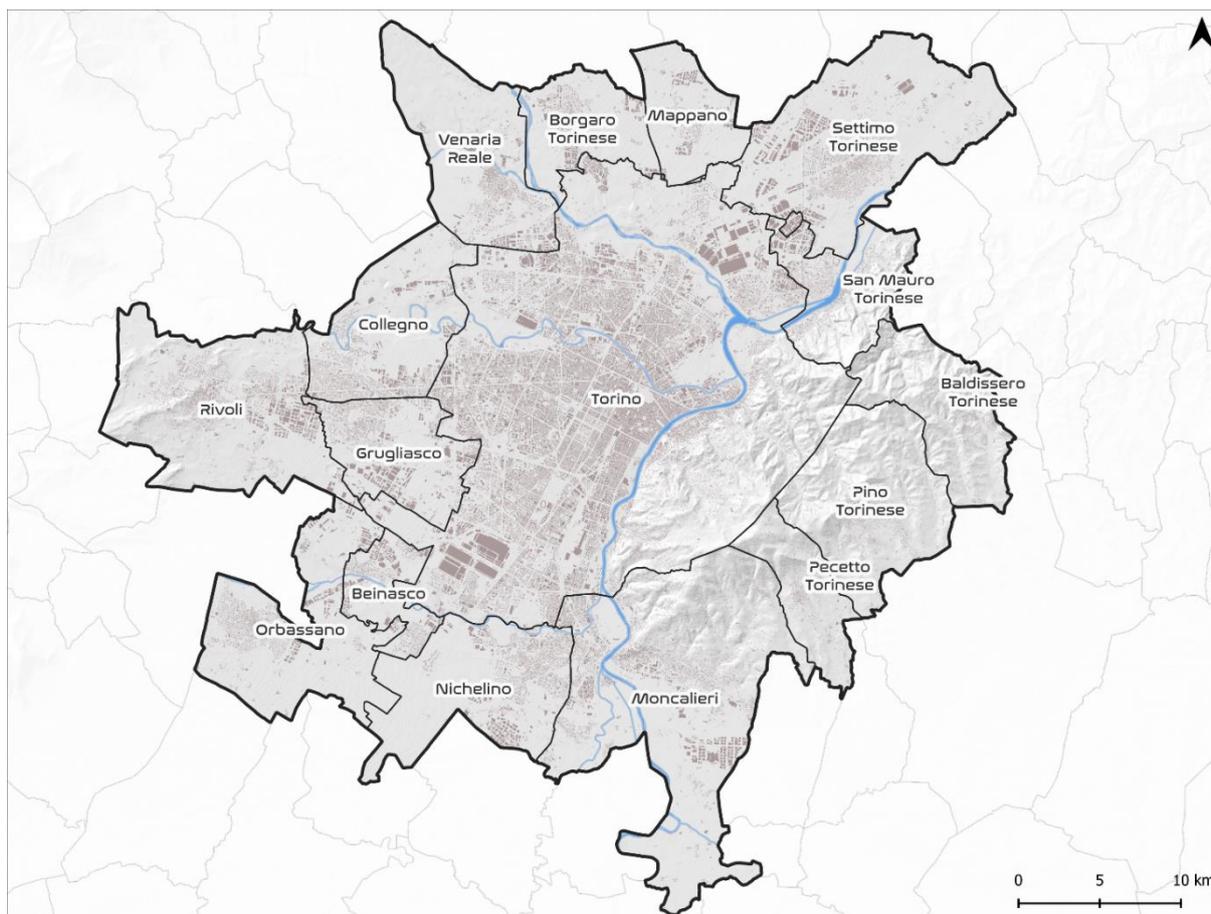


Figura 14 - Inquadramento territoriale dei sedici comuni analizzati.

Fonte: Regione Piemonte, elaborazione grafica propria

L'area oggetto di studio si presenta come un territorio densamente urbanizzato, ma che tuttavia presenta un notevole grado di naturalità, vista anche la presenza di numerose riserve naturali, parchi, aree contigue/protette e siti di interesse sovralocale. Questa, inoltre, è caratterizzata da una morfologia territoriale unica nel suo genere in quanto, come detto, interessa ambiti eterogenei tra loro: i territori a ovest di Collegno Grugliasco e Rivoli che si affacciano alle valli di Lanzo e di Susa, le aree collinari gravitanti sulla Collina Torinese, ed ancora le distese pianeggianti poste a nord (in direzione Borgaro T.se, Settimo T.se, Mappano e Venaria Reale) e sud (proseguendo verso Nichelino, Beinasco ed Orbassano). Geograficamente l'area interessata si colloca alla confluenza della Dora Riparia con il Fiume Po, al limite occidentale della Pianura Padana. Nello specifico il Fiume Po, protagonista della rete idrografica dell'area, attraversa la suddetta da sud a nord, fungendo da spartiacque orografico tra la zona ovest dell'area di analisi dove si è concentrato maggiormente lo sviluppo insediativo, anche verso i comuni di cintura attraverso fenomeni conurbativi lungo le assialità, e la zona collinare ad est caratterizzata da un elevato grado di naturalità e da uno sviluppo insediativo più rado e disperso. Torino, quale capoluogo metropolitano e comune principale dell'area di analisi, rappresenta ad oggi il terzo complesso economico-produttivo del Paese e costituisce uno dei maggiori poli artistici,

universitari, turistici, culturali e scientifici d'Italia. Ad oggi le attività del terziario produttivo costituiscono una componente strategica del sistema economico torinese e dei comuni limitrofi, con un elevato numero di occupati nel commercio all'ingrosso nei trasporti, nel credito e nelle assicurazioni, nei servizi alle imprese. La costante crescita d'importanza a livello internazionale in diversi campi, inoltre, ha fatto raggiungere a Torino il rango di città globale (terza città italiana dopo Milano e Roma) nella categoria *Gamma*²², con importanti benefici dei comuni amministrativi di cintura.

²² The World According to GaWC 2020. Fonte: <https://www.lboro.ac.uk/microsites/geography/gawc/> Globalization and World Cities Research Network.

4.2 Dimensione ambientale

Entrando nel merito della morfologia del territorio, i fattori di strutturazione del paesaggio sono costituiti dall'Alta Pianura Torinese, che forma il livello principale dei territori pianeggianti atti allo sfruttamento agricolo, e dai corsi d'acqua Po, Dora Riparia, Stura di Lanzo e Sangone che hanno profondamente inciso nelle pratiche di sfruttamento del territorio sotto differenti aspetti. A oriente, come evidenziato in precedenza, assume carattere strutturante e caratterizzante il promontorio della Collina Torinese, quale elemento di confine dell'area di interesse ed oltre al quale si apre il territorio del chierese.

L'area corrispondente alla pianura torinese, dove oggi sorge il capoluogo sabauda, originatasi dalle deposizioni dell'Alta Pianura attraverso processi erosivi ed alluvionali, ha offerto le caratteristiche adeguate ai processi insediativi, ed attualmente, risulta quasi totalmente urbanizzata. L'uso agrario del terreno persiste nelle aree periurbane, con maggior concentrazione nella fascia nord-est dell'agglomerato urbano torinese, ma a tutti gli effetti la metratura disponibile allo sfruttamento agricolo dei terreni risulta sempre inferiore a causa dei processi di urbanizzazione che interessano le aree periurbane di Torino.

Allontanandosi dal capoluogo piemontese, un processo analogo sull'antica conoide dello Stura di Lanzo ha originato nel tempo una vasta area pianeggiante su cui sono sorti i comuni di Borgaro, Leini, Mappano e Caselle²³. In questo contesto, nonostante la consistente espansione del costruito permangono tratti di paesaggio agrario tradizionale, incentrato sulla praticoltura e sulla rotazione. In particolare, nelle aree comprese tra Mappano, Borgaro T.se e Settimo T.se è osservabile una fitta canalizzazione atta alle pratiche agricole, ed arricchita da numerosi filari alberati, la quale si raccorda con il reticolo idrografico principale. Nell'area diametralmente opposta alla Stura di Lanzo, coincidente con i comuni di Nichelino, Orbassano e Beinasco, si osservano invece l'elevate condizioni di idromorfia delle terre che ha limitato gli usi possibili dei terreni a quelli non agricoli, quali aree a bosco, arboricoltura e poche eccezioni di praticoltura. La rete fluviale del torinese allaccia una fitta trama di relazione con i territori pianeggianti che la circondano. Ad est il fiume Po definisce il confine fisico con il contesto collinare, con un tratto urbano completamente canalizzato per favorire lo smaltimento del deflusso e la fruizione di loisir delle sponde, specialmente nel tratto che va da zona Italia 61 sino al parco della confluenza; allo stesso modo anche la Dora Riparia nel suo tratto cittadino è stata completamente canalizzata ed arginata.

Le emergenze naturalistiche che caratterizzano l'area sono varie, data la natura del territorio. Questo, infatti, è suddivisibile in piccoli sub-ambiti tra loro diversificati. In particolare, si

²³ Regione Piemonte: Elaborati del Ppr approvati con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017. Schede degli ambiti di paesaggio. Link: <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/paesaggio/piano-paesaggistico-regionale-ppr> (consultato il 10 febbraio 2023)

individuano come emergenze i boschi della Mandria, individuati come aree protette e SIC (individuati da Rete Natura 2000²⁴); l'area naturale della Palazzina di Caccia di Stupinigi, all'interno della quale si individua il Parco, riconosciuto anch'esso come SIC; gli ambienti collinari forestali della Collina di Torino, dove si individuano il Parco della Maddalena, il parco naturale della Collina di Superga (SIC); infine, il sistema fluviale del fiume Po con i suoi affluenti (Sangone, Stura di Lanzo e Dora Riparia) e le riserve naturali e SIC (tra cui il parco del Meisino), pur presentando nella sua porzione urbana caratteristiche naturali ridotte, costituisce un'importante asse di connessione ecologia per flora e fauna locale.

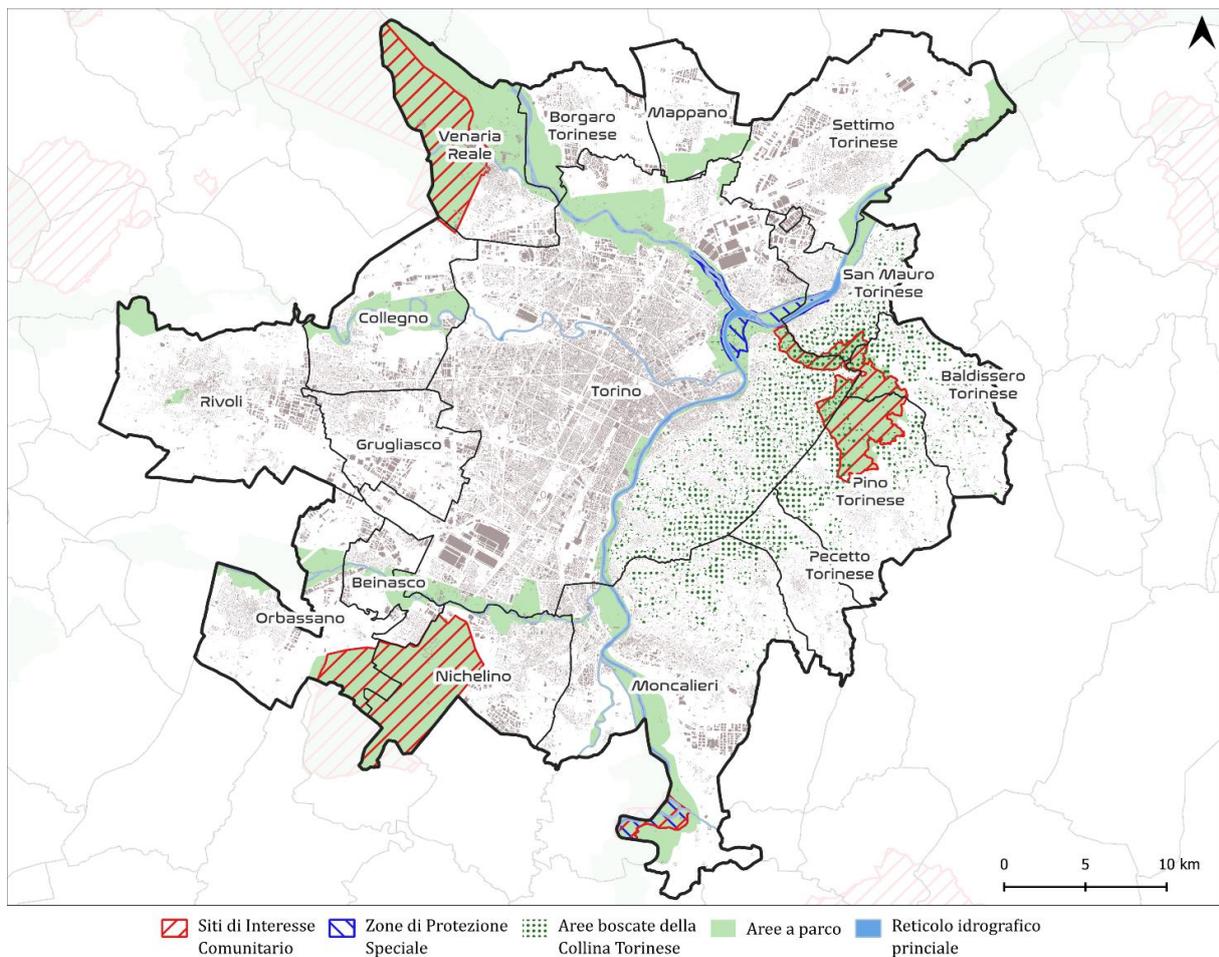


Figura 15 - Mappatura delle emergenze naturalistiche dell'area di analisi.

Fonte: elaborazione propria su open data della Regione Piemonte.

²⁴ La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

4.3 Dimensione socio-economica

All'interno dell'area di analisi abitano circa 1,3 milioni di abitanti, di cui oltre due terzi all'interno del capoluogo sabauda.

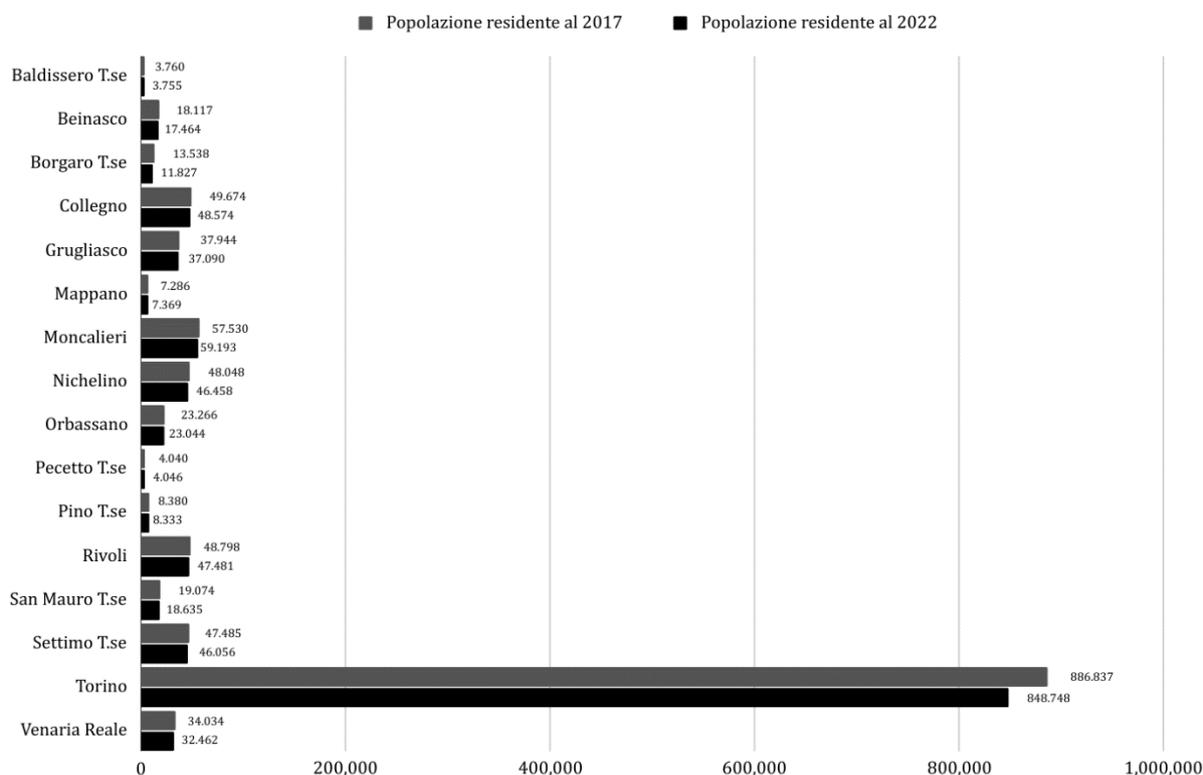


Figura 16 - Popolazione residente nell'area di analisi (2017-2022).

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

Come si può osservare dal grafico in fig. 16, vi è una generalizzata tendenza demografica allo spopolamento, ma non a scapito di Torino ed a favore dei comuni di cintura, bensì anche di questi ultimi. La tendenza negativa si registra dal 31.12.1997, quando nel solo Comune di Torino si contavano oltre 900 mila persone residenti. Pecetto Torinese è infatti l'unico comune che dal 2017 (anno di riferimento per le analisi) registra un aumento della popolazione residente pari al +0,15%.

Per quanto la tendenza sia negativa, la popolazione torinese negli ultimi anni risulta piuttosto stabile, a fronte di un fortissimo rovesciamento degli assetti registrato in concomitanza della crisi del settore dell'industria manifatturiera che ha portato ad una radicale modifica dell'assetto urbano, sociale e demografico di Torino e dei suoi comuni di cintura, ridefinendo le geografie sociali dell'area. Il rovesciamento di tendenza che aveva caratterizzato il boom economico degli anni '70-'80 ha infatti portato a una fortissima suburbanizzazione a scapito del capoluogo piemontese, il quale ha perso oltre 300 mila abitanti in poco più di 30 anni.

A partire dagli anni 2000, però, alcune parti della città di Torino (centro storico, Spina Centrale, Aurora e Barriera di Milano) registrano una crescita significativa di abitanti, andando in controtendenza con il resto dell'area urbana. Tra i fattori che hanno contribuito alla crescita vi sono sicuramente le grandi opere di trasformazione della Spina Centrale nelle sue differenti componenti associate ad un forte aumento di popolazione straniera.

Attualmente la popolazione straniera all'interno dell'area di analisi si attesta (2022) all'11,8% e risulta così ripartita tra i sedici comuni.

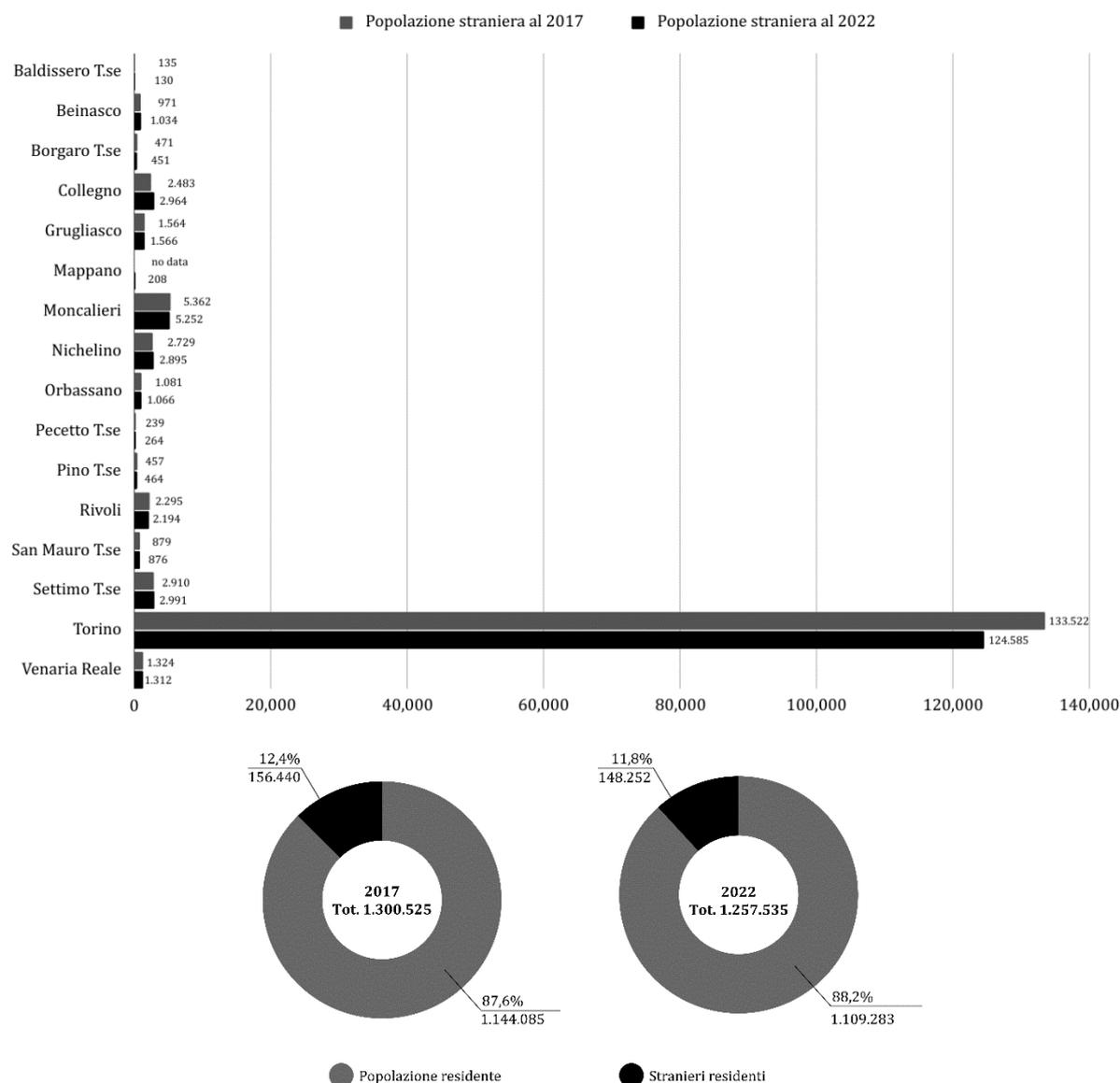


Figura 17 – Popolazione straniera residente nell'area di analisi (2017-2022)

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

Come si può osservare dai grafici presentati in fig. 17, in generale la popolazione dell'area analizzata è diminuita nel corso dei sei anni (-3,31%), ed allo stesso modo anche la popolazione straniera passando da 156.440 residenti nel 2017, ai 148.252 residenti stranieri nel 2022.

Per ciò che concerne il lato economico, Torino ha affrontato recentemente un processo di deindustrializzazione e riconversione cittadino: la città passa infatti dalla connotazione di città industriale a città del terziario e dei servizi, con la modifica radicale dell'assetto fisico ed economico della città avvenuto nel corso degli ultimi 50 anni. La proporzione tra imprese attive nel settore industriale e le imprese attive nel settore terziario si è letteralmente capovolta rispetto al passato, e ad oggi nel comune di Torino solo il 19,7% delle imprese attive fa parte del settore industriale.

Scendendo maggiormente nel dettaglio, nel corso degli ultimi anni all'interno della città metropolitana torinese si registra una tendenza di crescita delle unità locali²⁵ di piccole dimensioni (meno di 10 addetti), mentre le più grandi ed affermate (con almeno 250 addetti) hanno segnato un calo del -12%. Ciò rappresenta la ragione per cui il numero di addetti nelle unità locali, nel complesso, è diminuito nell'area torinese a partire dal 2001. La produzione industriale nella città metropolitana torinese dal 1998 al 2018 ha registrato un andamento tendenzialmente ciclico, con un crollo nel 2009, periodo in cui gli effetti della crisi economico-finanziaria globale hanno prodotto le conseguenze più incisive. Quanto ai principali comparti industriali, anch'essi hanno registrato tutti un crollo nel biennio 2008-09, a cui è seguito un periodo di ripresa tra il 2010-11. Conseguentemente al 2011 i valori si sono progressivamente stabilizzati. Fanno eccezione i settori dell'automotive (picco positivo rilevante nell'anno 2014 ed uno più contenuto nel 2016) e l'industria alimentare, rimasta praticamente stabile negli ultimi vent'anni.

Il settore manifatturiero continua ad avere un peso rilevante. In particolare, come noto, Torino mantiene una radicata tradizione nel settore dell'automotive, tutt'ora la maggior specializzazione produttiva dell'area metropolitana. Il principale attore rimane la Fiat, nonostante sia stata oggetto, soprattutto a partire dal 2014 (anno di fusione con il gruppo FCA) di decentralizzazioni amministrative e produttive che hanno orientato il colosso torinese verso paesi esteri. Quanto agli addetti del settore, questi sono in forte calo rispetto a dieci anni fa (14.000 addetto), contando i 6.300 lavoratori del polo di Mirafiori ed i 1.100 addetti presso il comparto Maserati nel Comune di Grugliasco²⁶.

I dati più aggiornati sul settore economico torinese vengono forniti dalla Camera di Commercio attraverso un report di dicembre 2023²⁷. Secondo quanto riportato nel report, l'export nella città metropolitana nei primi nove mesi del 2023 (pari a 21,9 miliardi di euro) è cresciuto del 16,7% rispetto all'anno precedente. Nel corso del 2023, inoltre, si è registrato un calo del tasso di disoccupazione, che si è attestato all'7,4%, rispetto all'8,4% del 2022. Di conseguenza, cresce

²⁵ L'ISTAT definisce unità locale come ogni luogo di produzione di beni e servizi: stabilimento, ufficio, laboratorio, studio professionale...; pertanto ogni impresa può avere una o più unità locali.

²⁶ Rapporto G. Rota, 2019

²⁷ Camera di Commercio di Torino. Link: <https://www.to.camcom.it/goodnews> (consultato l'11 febbraio 2024)

anche il numero degli occupati, grazie alla componente femminile (+2,5% su tutto il territorio metropolitano).

Il quadro aziendale torinese, infine, presenta rosee prospettive in tema di sostenibilità aziendale: iniziano a questo proposito ad essere diffuse le azioni delle imprese in chiave green. All'interno del settore automotive oltre l'80% delle imprese ha adottato una policy ambientale o è intenzionata a farlo nei prossimi 12 mesi. Inoltre, prosegue la crescita delle start up innovative nel torinese, con un incremento pari al 4,9% rispetto al 2022 (al 31 marzo 2023 sono state contate 538 start up dislocate sul territorio). Torino, con il 3,8% delle start up in Italia, consolida la quarta posizione nella graduatoria nazionale, dopo Milano, Roma e Napoli.

5. AIRBNB A TORINO

5.1 Mappatura e caratteristiche degli annunci

La possibilità di elaborare un *dataset* di dati numerici, quantitativi e qualitativi relativi ad Airbnb, non è facile impresa, in quanto non sempre i dati risultano disponibili per ogni area urbana, o ancora in quanto il colosso statunitense mette a disposizione i dati ma a pagamento. Il reperimento del *dataset* di annunci 2017-2022 per la città di Torino ed i quindici comuni limitrofi è stato possibile grazie al contributo del Politecnico di Torino, che ha recentemente acquistato i dati, dandomi la possibilità di procedere ad una mappatura quanto più completa dello stato di fatto attuale del fenomeno nel capoluogo sabauda.

Iniziando ad analizzare alla scala più vasta, ovvero quella dell'area di analisi nella sua integrità, è stata realizzata un'analisi temporale del numero di inserzioni presenti sul sito Airbnb all'interno dei sedici comuni analizzati (fig. 18, 19).

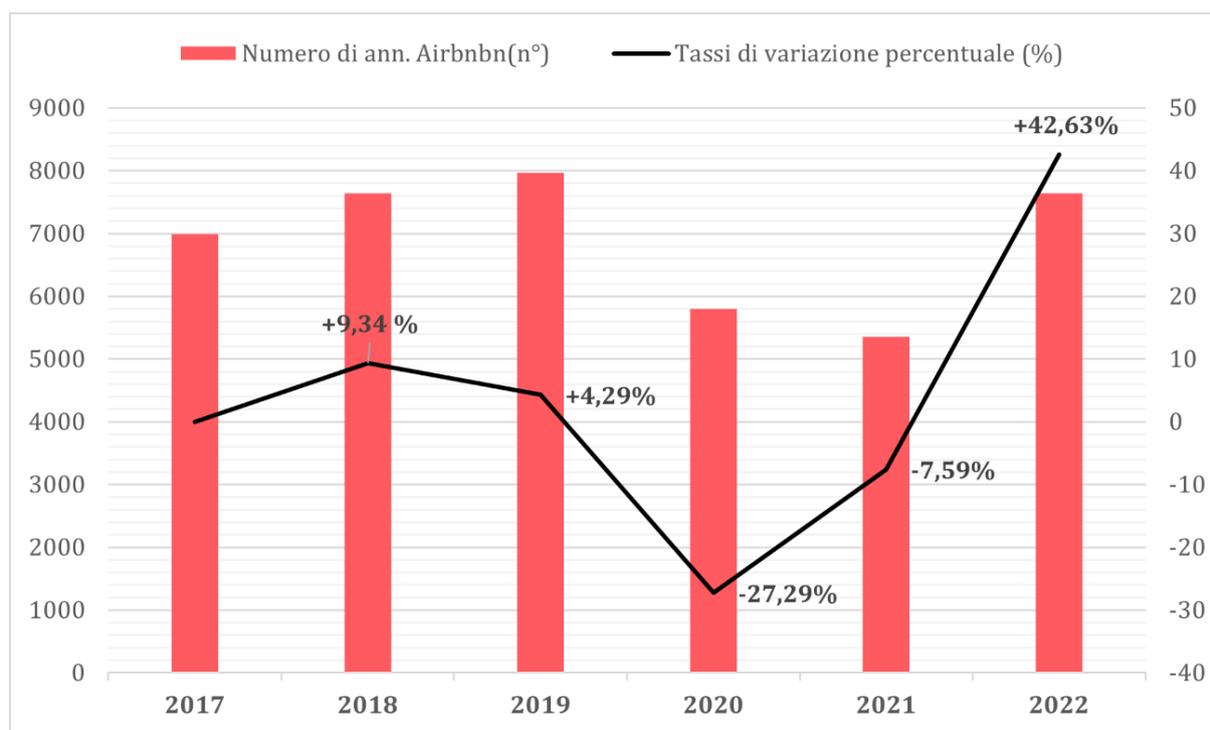


Figura 18 – Grafico degli annunci Airbnb nell'area di analisi, periodo 2017-2022.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Numero di annunci Airbnb e tassi di variazione percentuali nel periodo 2017-2022

Anno di riferimento	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tasso di variazione complessivo 2017-22
Numero di annunci Airbnb	6989	7642	7970	5795	5355	7638	9,28%
Tassi di variazione percentuale	-	+9,34%	+4,29%	-27,29%	-7,59%	+42,63%	

Figura 19 - Variazione percentuale del numero di annunci Airbnb nell'area di analisi, anni 2017-2022.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Analizzando i dati ricavati dal *dataset* ed integrandoli con quelli riportati da Rubino (2018), si può facilmente intuire come il fenomeno degli affitti brevi si è vertiginosamente inserito nel panorama urbano della città di Torino e dei suoi comuni limitrofi. Solo per la città di Torino, Rubino riporta che nel 2012 sulla piattaforma fossero presenti appena 400 annunci. Tra il 2012 ed il 2014 sono stati registrati complessivamente 1260 annunci ed infine, nel 2016, secondo quanto riportato dall'autrice, erano presenti più di 2600 annunci. Come si può evincere dai dati presentati, vi è un enorme discrepanza tra i dati esposti dall'autrice ed il *dataset* acquistato dal Politecnico di Torino, a testimonianza di quanto i dati acquistati siano, con buona probabilità, più completi: il *dataset* utilizzato per la creazione del grafico precedentemente esposto mostra che nell'area di analisi erano presenti, nel corso dell'anno 2017, un totale di 6989 annunci (6494 per la sola città di Torino). L'anno che ha registrato il numero inferiore di annunci è stato il 2021, con "soli" 5355 annunci registrati da gennaio a dicembre. Il 2021, infatti, secondo anno di pandemia da Covid-19, è stato caratterizzato da chiusure e divieti di spostamento tra le regioni e da e verso l'estero con evidenti ripercussioni su tutto il settore turistico-ricettivo.

I segnali di ripresa e le c.d. riaperture post Covid-19, soprattutto per ciò che concerne gli spostamenti di turisti e lavoratori, sono chiaramente visibili osservando i numeri registrati nel corso del 2022, che riporta un totale di 7638 annunci, di cui 7615 solo nel capoluogo sabauda, con un aumento complessivo rispetto all'anno precedente (2021) del +42,63% del numero degli annunci. Osservando la linea che descrive l'andamento percentuale di variazione del numero degli annunci presente nella fig. 18, è chiaramente visibile l'effetto della pandemia globale sul settore turistico locale, registrando un drastico crollo del numero degli annunci di immobili presenti sulla piattaforma Airbnb: si registra, a tal proposito, un calo del 27,29% del numero di annunci negli anni 2019 e 2020, i quali sono passati dall'apice di 7970 annunci (2019) agli appena 5795 registrati nel corso del 2020.

Il tasso di variazione percentuale complessivo registrato nel periodo 2017-2022 si attesta al 9,28%, circa pari al tasso di variazione registrato nel primo biennio (2017-18): anche in questo caso è fondamentale considerare l'influenza che il periodo pandemico ha avuto sulla crescita

complessiva del numero di annunci. Osservando la tendenza di crescita, in assenza dei due anni caratterizzati dalle restrizioni legate alla pandemia da Covid-19, all'anno 2022 è possibile che il numero di annunci potesse essere ben oltre superiore agli 8000 annunci.

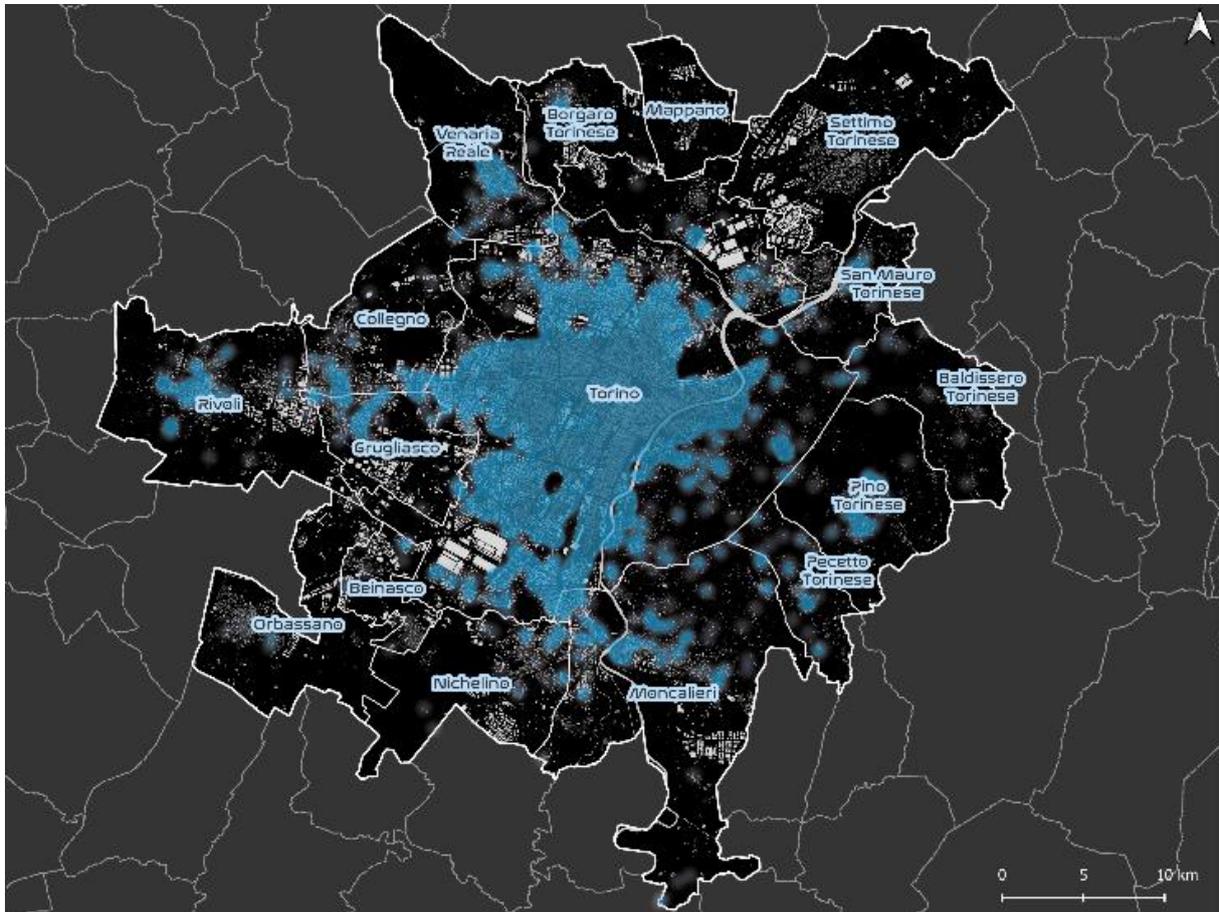


Figura 20 - Concentrazione di annunci Airbnb: 2017.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

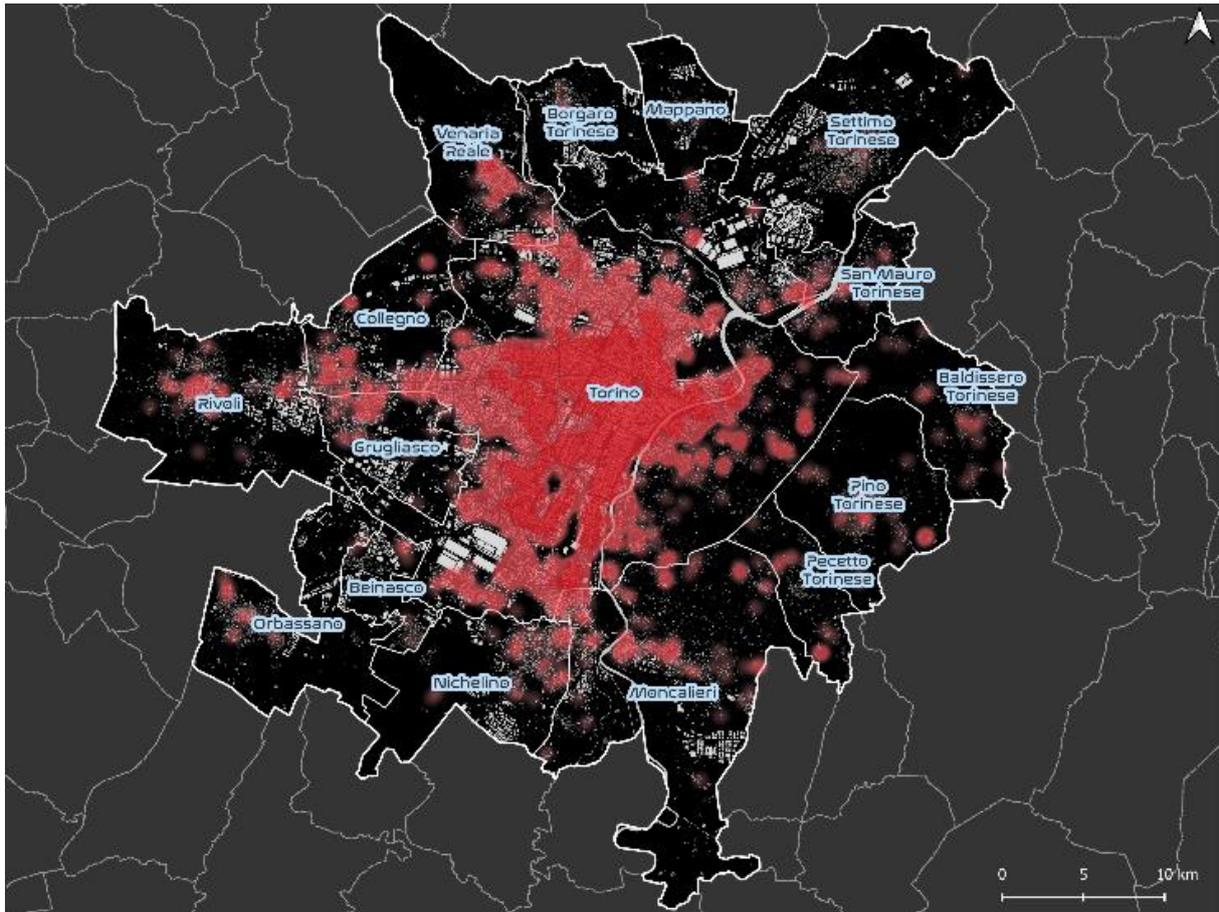


Figura 21 - Concentrazione di annunci Airbnb: 2022.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Le fig. 20 e 21 rappresentanti la comparazione delle due mappe di concentrazione (Heatmap) degli annunci Airbnb, rispettivamente per gli anni 2017 e 2022, offrono una rappresentazione visiva efficace dell'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi a Torino e nei comuni limitrofi. Alla scala intercomunale la mappa di concentrazione di punti è stata preferita alla semplice realizzazione della nuvola di punti, in quanto la prima riesce ad esprimere meglio la tendenza di crescita o contrazione per fenomeni caratterizzati da un'elevata quantità di punti.

Osservando le cartografie, l'incremento degli annunci in determinate zone può suggerire un cambiamento nel comportamento dei turisti (per ciò che concerne la scelta degli annunci da prenotare, prediligendo anche immobili più distanti dal centro di Torino) o nelle strategie di investimento degli host. Parlando di host altamente professionalizzati ed interessati direttamente al profitto dei propri immobili, il riconoscimento di un determinato grado di congestione del numero di annunci nel centro storico di Torino potrebbe averli indirizzati a investire nell'apertura di Airbnb anche in zone più distanti dal centro storico torinese. Quanto appena descritto è chiaramente visibile dalla sovrapposizione dei due fenomeni come mostrato in fig. 22.

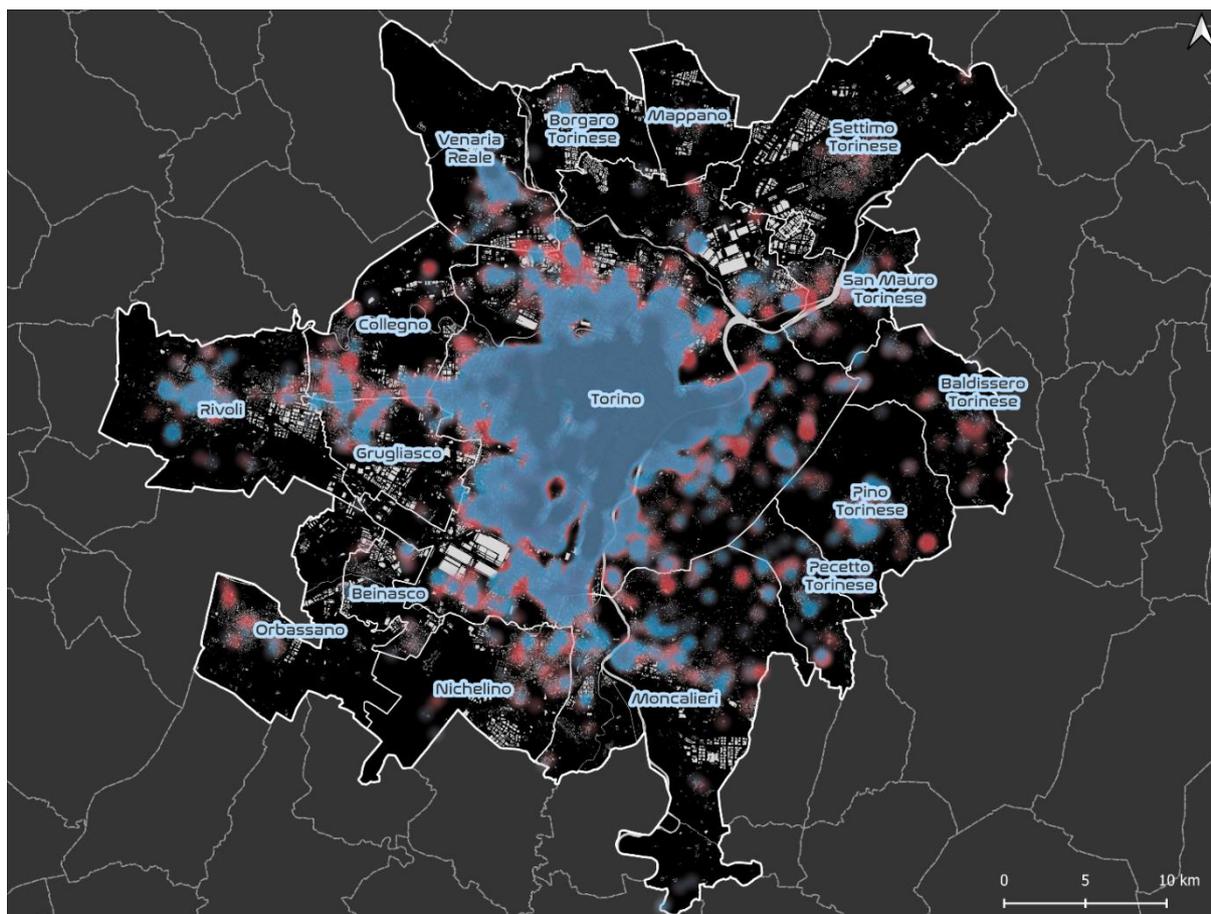


Figura 22 - Comparazione delle mappe di concentrazione degli annunci (2017 in blu, 2022 in rosso).

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

La sovrapposizione delle mappe di concentrazione rivela come nel corso del periodo analizzato l'interesse al fenomeno degli affitti brevi si sia intensificato nei comuni limitrofi a Torino. È il caso di San Mauro Torinese, Orbassano, Collegno, Settimo Torinese e Baldissero Torinese, comuni nei quali si riconosce chiaramente il fenomeno di espansione della heatmap di colore rosso, indicante la concentrazione degli annunci al 2022. Ciò potrebbe inoltre suggerire una decentralizzazione dell'interesse turistico o una risposta alle dinamiche del mercato locale: un improvviso aumento dei prezzi di compravendita degli immobili può aver spostato l'attenzione di investitori nel settore degli affitti brevi ad acquistare immobili nei comuni limitrofi a Torino o in aree suburbane meno interessate dai flussi turistici ordinari. Ciò potrebbe infine suggerire l'espansione del mercato Airbnb ed una maggiore diversificazione nell'offerta di alloggi sulla piattaforma.

- **Gli annunci in termini numerici**

Giungendo alla scala comunale, risulta opportuno, per questioni numeriche e di difficoltà comparative, considerare i comuni limitrofi al capoluogo sabauda come un'entità a parte rispetto alla città di Torino.

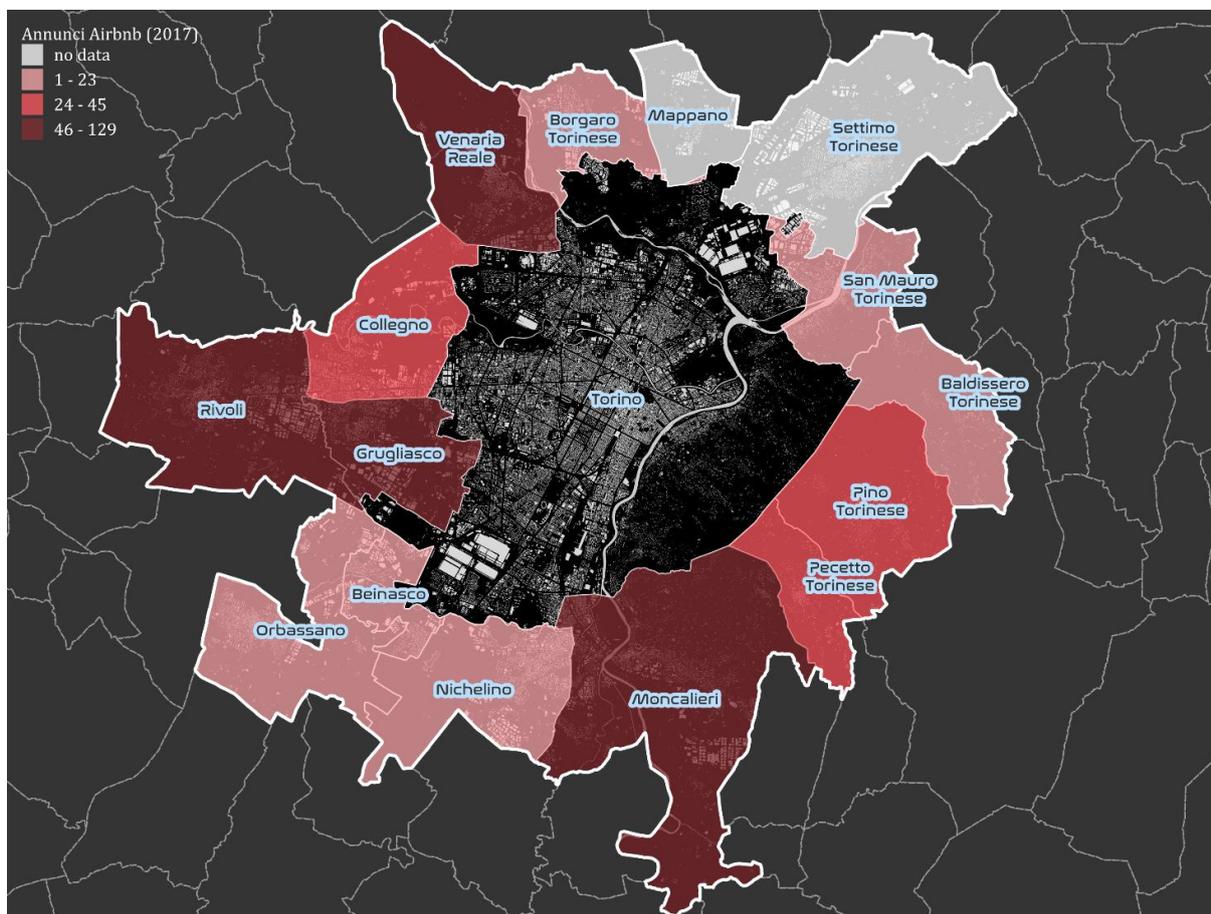


Figura 23 - Numero di annunci Airbnb per comune (2017).

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

All'anno 2017 risultano solo due dei 15 comuni limitrofi al capoluogo piemontese sprovvisti di annunci della piattaforma di affitti brevi; tra questi Settimo Torinese, comune di discrete dimensioni ma stranamente, all'epoca, ancora sprovvisto di annunci, e Mappano, comune istituito ufficiosamente nel corso dell'anno 2013, ma rimasto non operativo sino al 17 febbraio 2017, anno in cui i comuni interessati allo scorporo (Leini, Caselle Torinese, Borgaro Torinese e Settimo Torinese) hanno rinunciato al contenzioso.

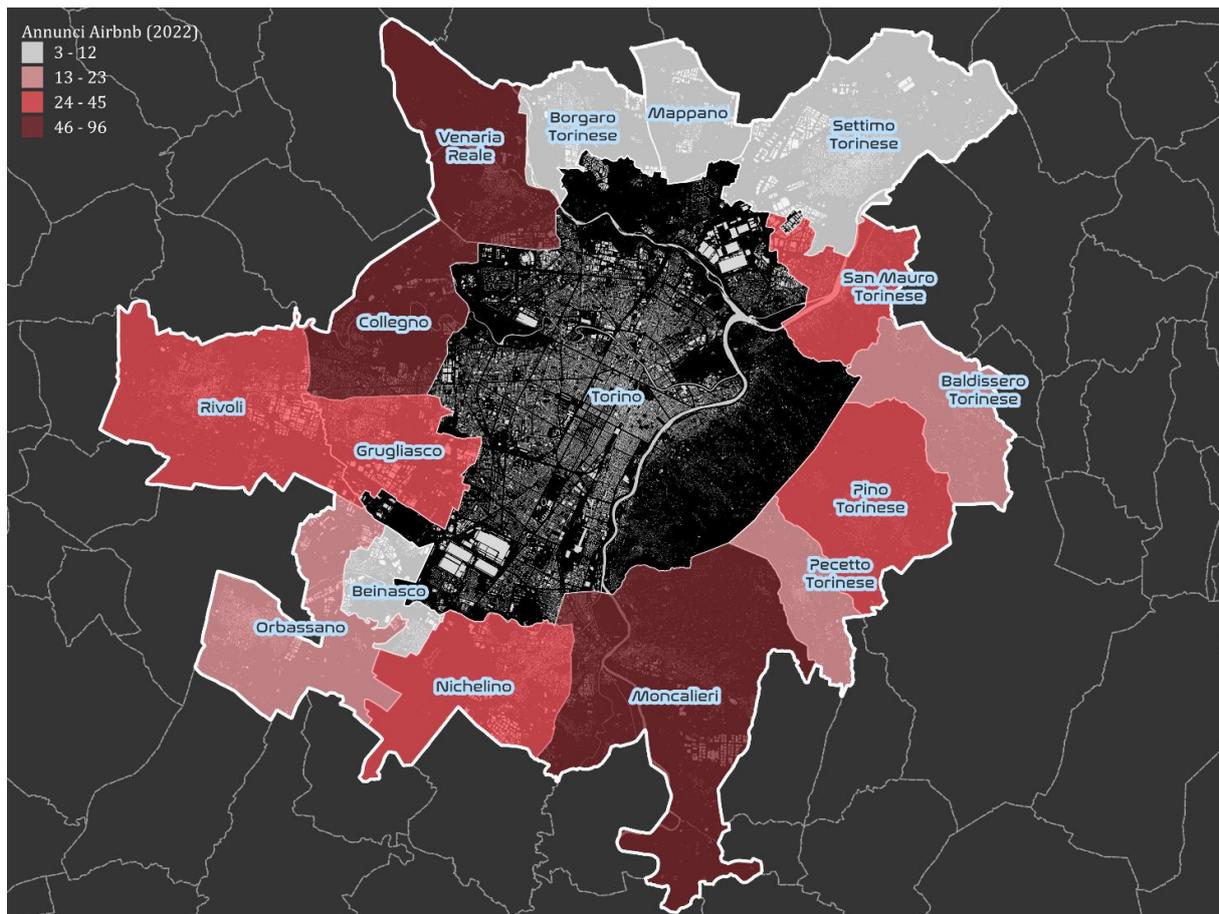


Figura 24 - Numero di annunci Airbnb per comune (2022).

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Come si può evincere dalla fig. 24, al 2022 tutti i comuni presentano almeno un annuncio Airbnb, sintomo di come il processo di espansione del fenomeno e degli annunci stessi si sia concentrato anche al di fuori della città di Torino. In linea generale si può affermare che non vi è una tendenza generale di crescita, bensì a tutti gli effetti vi sono comuni che hanno guadagnato annunci ed altri che ne hanno perso un numero significativo. Moncalieri ad esempio, comune della prima cintura metropolitana con il numero più elevato di annunci al 2017, 129, al 2022 conta appena 96 annunci.

Le seguenti fig. 25 e 26 rappresentano la variazione in termini assoluti del numero di annunci Airbnb negli anni 2017 e 2022. Pochi sono i comuni che sono rimasti pressoché invariati: Venaria Reale (-1), Beinasco (-3), Baldissero Torinese (+4). Nel caso degli altri comuni la variazione in termini numerici non mostra dati sconvolgenti, i più significativi sono stati registrati per i comuni di Moncalieri (-33), Collegno (-22) e Rivoli (-19), rivelando la tendenza dei comuni di maggiori dimensioni in termini di estensione territoriale e demografica, alla perdita di un cospicuo numero di annunci; i comuni di dimensione territoriale e demografica più contenuta rivelano invece una tendenza diametralmente opposta: Beinasco (-3), Mappano (+3) Baldissero Torinese (+4), Borgaro Torinese (+6), Pecetto Torinese (+11).

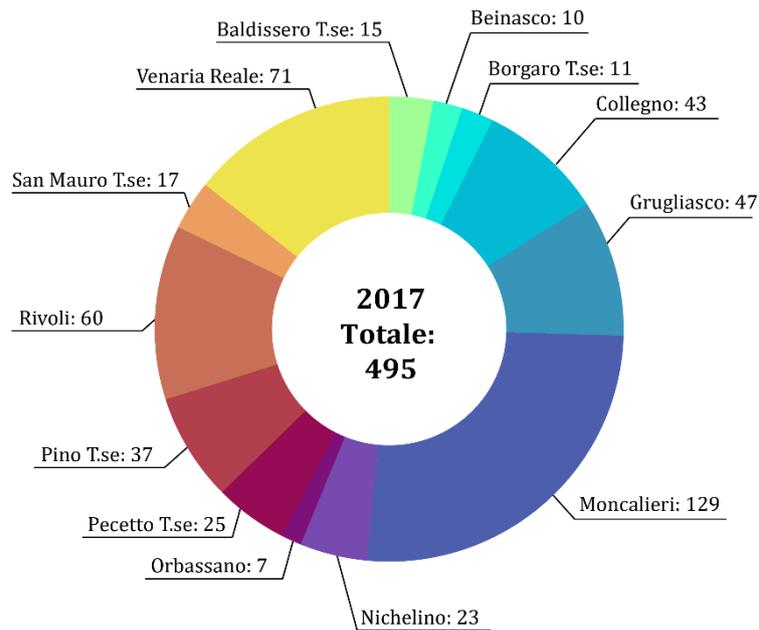


Figura 25 - Conteggio Airbnb per comune confinante a Torino (2017).

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

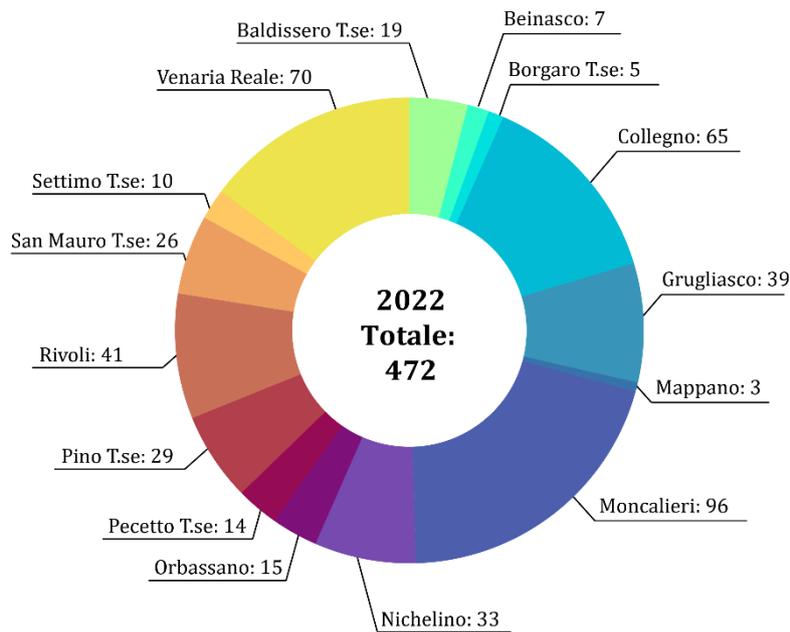


Figura 26 - Conteggio Airbnb per comune confinante a Torino (2022).

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Procedendo alla mappatura degli annunci Airbnb nel comune di Torino, si è dapprima trasformato il *dataset* in informazione puntuale tramite le coordinate geografiche fornite da Airbnb. A questo proposito è opportuno ricordare, per una ponderata lettura dei risultati mostrati, che l'azienda statunitense non mostra mai le coordinate esatte di ogni annuncio. L'azienda, infatti, applica un coefficiente di errore generato in maniera randomica alle coordinate

di ogni annuncio, anche nel caso di vendita dei dati registrati dall'azienda a enti o soggetti terzi, al fine di salvaguardare la privacy dell'host. Si tratta di coefficienti di errore che non stravolgono sostanzialmente la posizione dell'annuncio nel territorio comunale, rendendo dunque possibile svolgere le analisi con un buon grado di precisione.

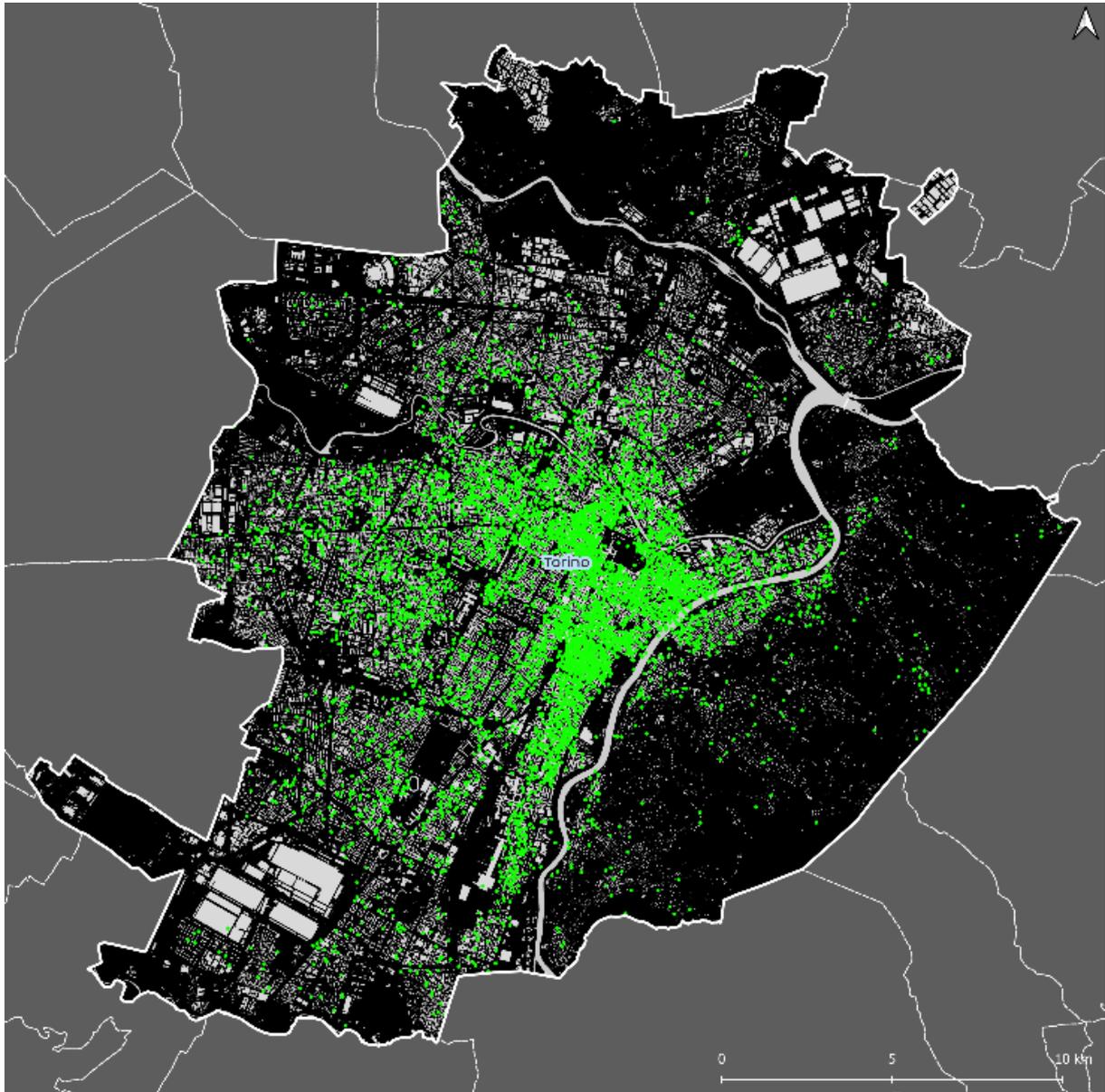


Figura 27 - Mappatura puntuale degli annunci Airbnb nel Comune di Torino: anno 2017.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.



Figura 28 – Mappatura puntuale degli annunci Airbnb nel Comune di Torino: anno 2022.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Osservando le fig. 27 e 28, si può notare come le zone maggiormente interessate dagli annunci Airbnb siano sostanzialmente quelle del centro città, e quelle direttamente limitrofe. Nonostante la tendenza della piattaforma di annunci, sia ovviamente quella di occupare le aree strategicamente più interessate dai flussi turistici, è possibile osservare come molti annunci occupino anche zone suburbane del territorio comunale, questione di spicco dal punto di vista della visibilità delle zone meno turisticizzate della città. La tendenza appena discussa presenta risvolti positivi ed allo stesso tempo negativi: la possibilità di alcune aree di divenire maggiormente appetibili per il mercato attira investitori pubblici o privati interessati alla riqualificazione ed al rilancio delle stesse. Per contro, si genera il forte rischio di dare il via a processi di gentrificazione con il rischio di limitare l'accessibilità per determinate fasce di

reddito. Allo stesso modo, non sempre i flussi turistici sono visti di buon occhio dalla popolazione residente: schiamazzi, urla, orari di ingresso ed uscita dalle abitazioni in orari poco consoni sono alcuni degli elementi di maggior disturbo percepiti dagli abitanti locali.

Dal punto di vista grafico, la fig. 28 mostra come nel corso degli anni, anche a seguito del periodo pandemico, il numero degli Airbnb è sì aumentato, ma non in modo percepibile a livello grafico: osservando le due cartografie, nell'area centrale della città vi sono poche differenze: il Quadrilatero e la zona di Vanchiglia rimangono le aree con il maggior numero di annunci, a cui si aggiunge il quartiere San Salvario. Spostandosi dalle aree più centrali, si può osservare una maggiore densità di annunci rispetto al 2017 nei quartieri Mirafiori Nord e Sud, nelle aree Nizza-Millefonti, con particolare focus all'area in cui sorge oggi la nuova stazione della Linea 1 della Metropolitana "Bengasi" ed infine nel quartiere Madonna di Camapagna e Borgo Vittoria. Dal punto di vista numerico, gli annunci sono incrementati, in termini assoluti e per il solo territorio comunale di Torino, di quasi 700 annunci, passando dai 6494 annunci registrati nel corso del 2017, ai 7165 annunci registrati sulla piattaforma dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022.

Facendo un'ulteriore salto di scala, la suddivisione del territorio comunale torinese per ex-quartieri è preferita a quella circoscrizionale (fig. 29). La scelta è giustificata dalla diversità morfologica e demografica all'interno delle circoscrizioni; le circoscrizioni 7 ed 8, ad esempio, abbracciano sia aree urbane dense (San Salvario, Aurora, Vanchiglia), sia zone collinari, caratterizzate da un tessuto edilizio meno compatto e decisamente più rado. Tale metodologia permette un'esplorazione dettagliata e coerente delle dinamiche territoriali legate al fenomeno Airbnb, in grado di cogliere le differenze che possono sussistere nelle diverse morfologie urbane della città di Torino.

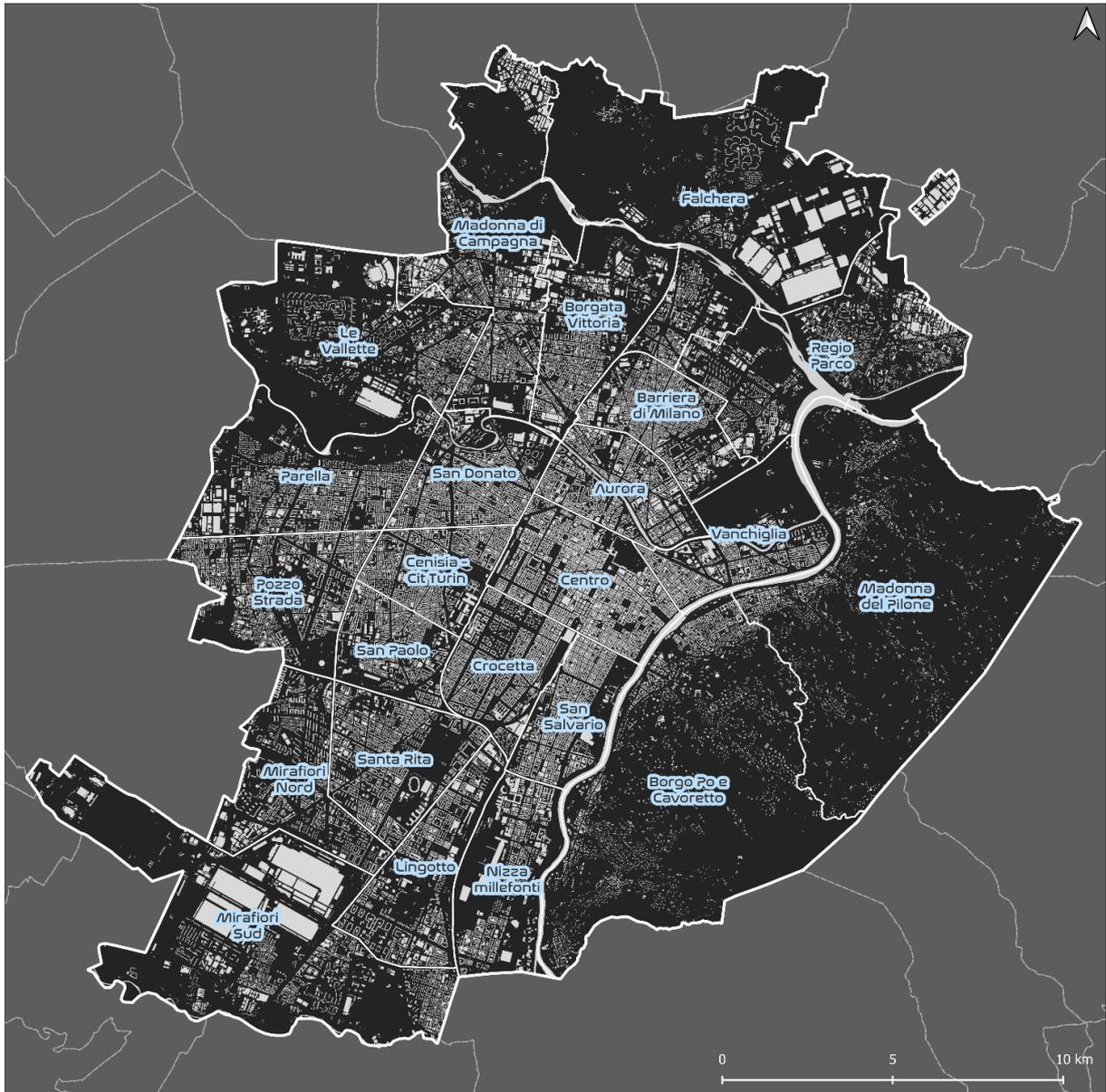


Figura 29 - Suddivisione del territorio comunale negli ex-quartieri con nomenclatura.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

La fig. 30 mostra come gli annunci non siano disposti uniformemente sul territorio comunale: sono evidenti le aree maggiormente dense di annunci, ed è evidente come le aree meno affollate da parte di Airbnb, siano a tutti gli effetti quelle dove vi sono i grandi comparti industriali (Mirafiori Sud, Borgo Vittoria, Regio Parco e Falchera) a cui si aggiunge il caso isolato del quartiere Vallette.

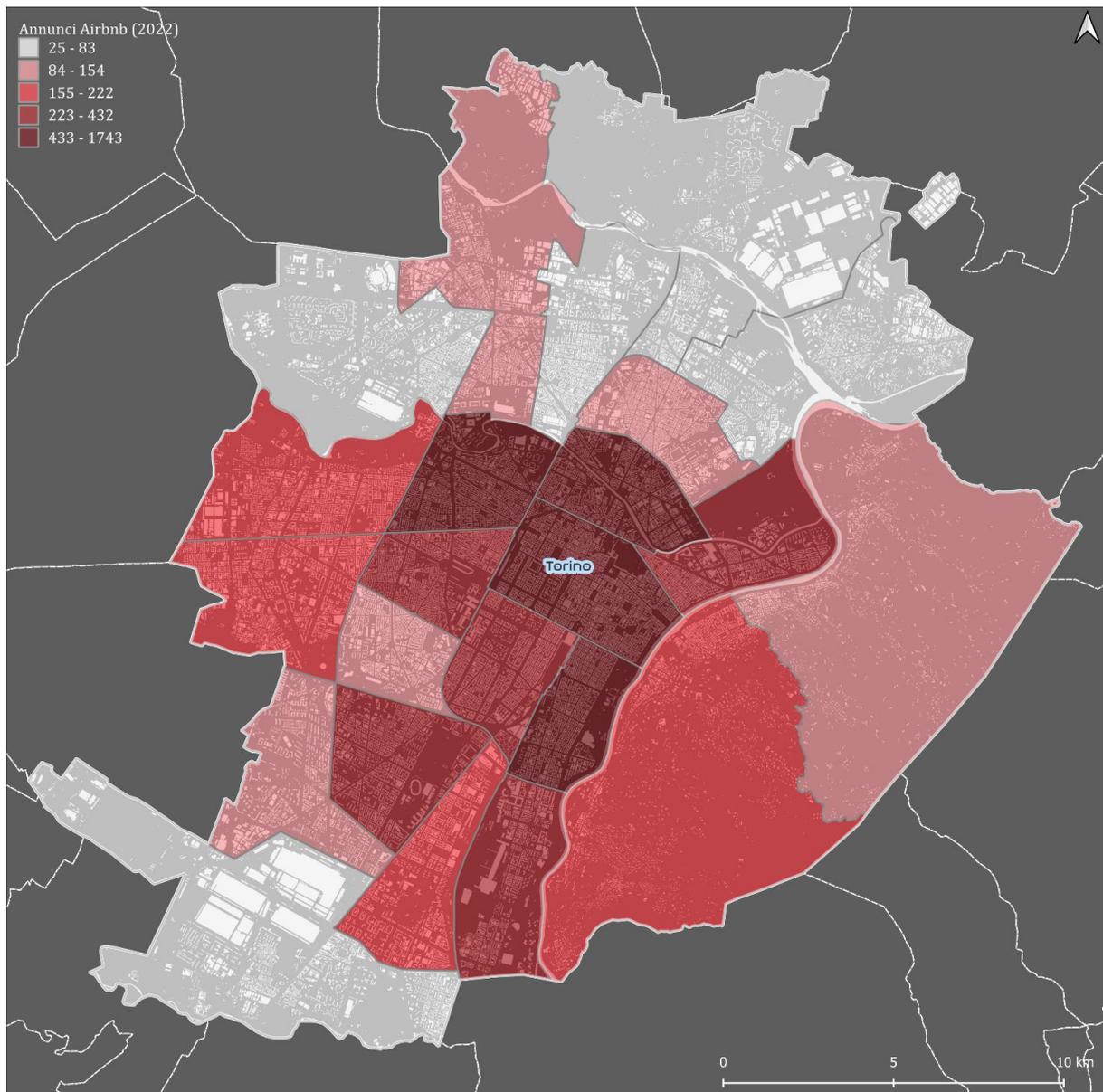


Figura 30 - Numero di annunci Airbnb per quartiere (2022).

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

I quartieri collinari Borgo Po e Cavoretto e Madonna del Pilone sono a tutti gli effetti quasi sprovvisti di annunci dato l'elevato grado di naturalità della Collina, ma sono influenzati da una forte dipendenza areale dei dati, in quanto l'area circostante al tracciato di corso Moncalieri (poi corso Casale), sulla sponda destra del fiume Po, risulta piuttosto densa di annunci.

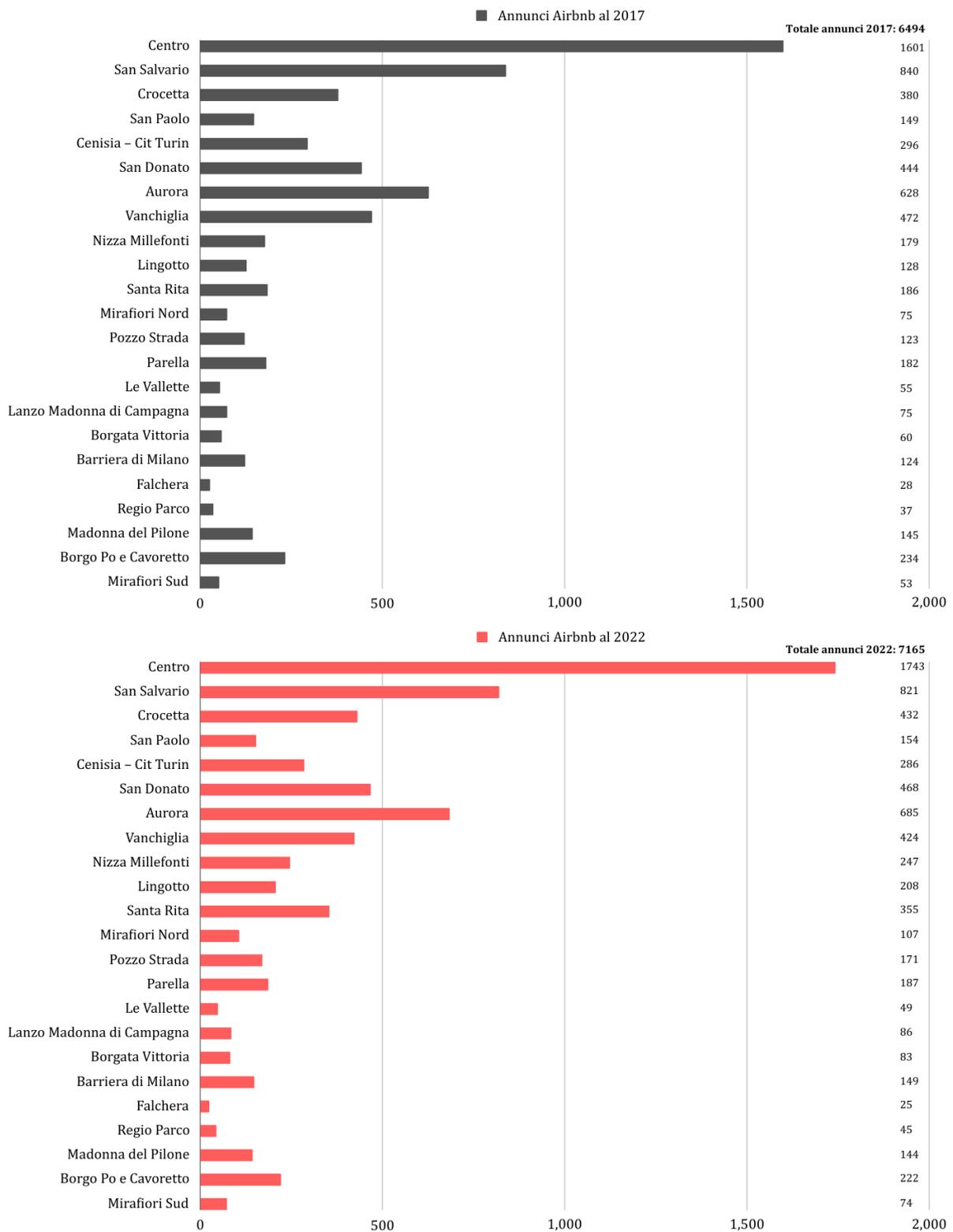


Figura 31 - Numero di annunci Airbnb all'interno dei quartieri di Torino al 2017 ed al 2022.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

In merito alla fig. 31 salta all'occhio il quartiere di Aurora. Diverse sono le riflessioni che sono state fatte riguardo al quartiere soprastante l'area di Porta Palazzo, poiché, come mostrato dai grafici e dalle relative cartografie, Aurora si trova tra i primi cinque quartieri per numero di

inserzioni sulla piattaforma di Airbnb, non solo al 2022, ma anzi, al 2017 occupava la terza posizione. Quanto esposto può risultare inusuale, se si pensa che l'area di Aurora (facendo riferimento alle suddivisioni sub comunali dei Codici di Avviamento Postale) occupa la penultima posizione per reddito medio pro-capite lordo (Chiodelli, 2023), oltre a mostrare numerose problematiche sociali, con un elevato grado di microcriminalità. Rubino (2018) ipotizza che tale caratteristica potrebbe essere imputata al fatto che investire in una residenza a lungo termine ad Aurora potrebbe essere difficoltoso o comunque poco vantaggioso, a causa dei bassi valori di locazione e compravendita degli immobili nell'area; dunque, puntare sull'affitto breve, in un quartiere comunque in rilancio e limitrofo al Quadrilatero, potrebbe essere la soluzione più redditizia per lo sfruttamento immobiliare.

La fig. 32 rappresentante la differenza percentuale di annunci per quartiere mostra perfettamente come la tendenza del mercato Airbnb si stia espandendo al di fuori dei quartieri caratterizzati dal maggior numero di annunci: San Donato, Centro e Crocetta, seppur non in maniera incisiva, mantengono un trend di crescita del numero di annunci che oscilla nell'intervallo 8,9-13,7%, mentre il numero di annunci nel quartiere di San Salvario rimane indicativamente invariato, rivelando la leggera decrescita del numero degli annunci pari al 2,3%. Come detto, viceversa, una crescita più consistente degli annunci in termini percentuali è osservabile nelle aree poste a sud-ovest del territorio comunale torinese. Nello specifico i quartieri Santa Rita, Lingotto, Mirafiori Nord, Mirafiori Sud e Pozzo Strada sono i cinque quartieri che mostrano i valori di crescita percentuale più elevati. Nello specifico le percentuali dei cinque quartieri sono così determinate:

- Santa Rita: +90,9%
- Lingotto: +62,5%
- Mirafiori Nord: +42,7%
- Mirafiori Sud: +39,6%
- Pozzo Strada: +39,0%

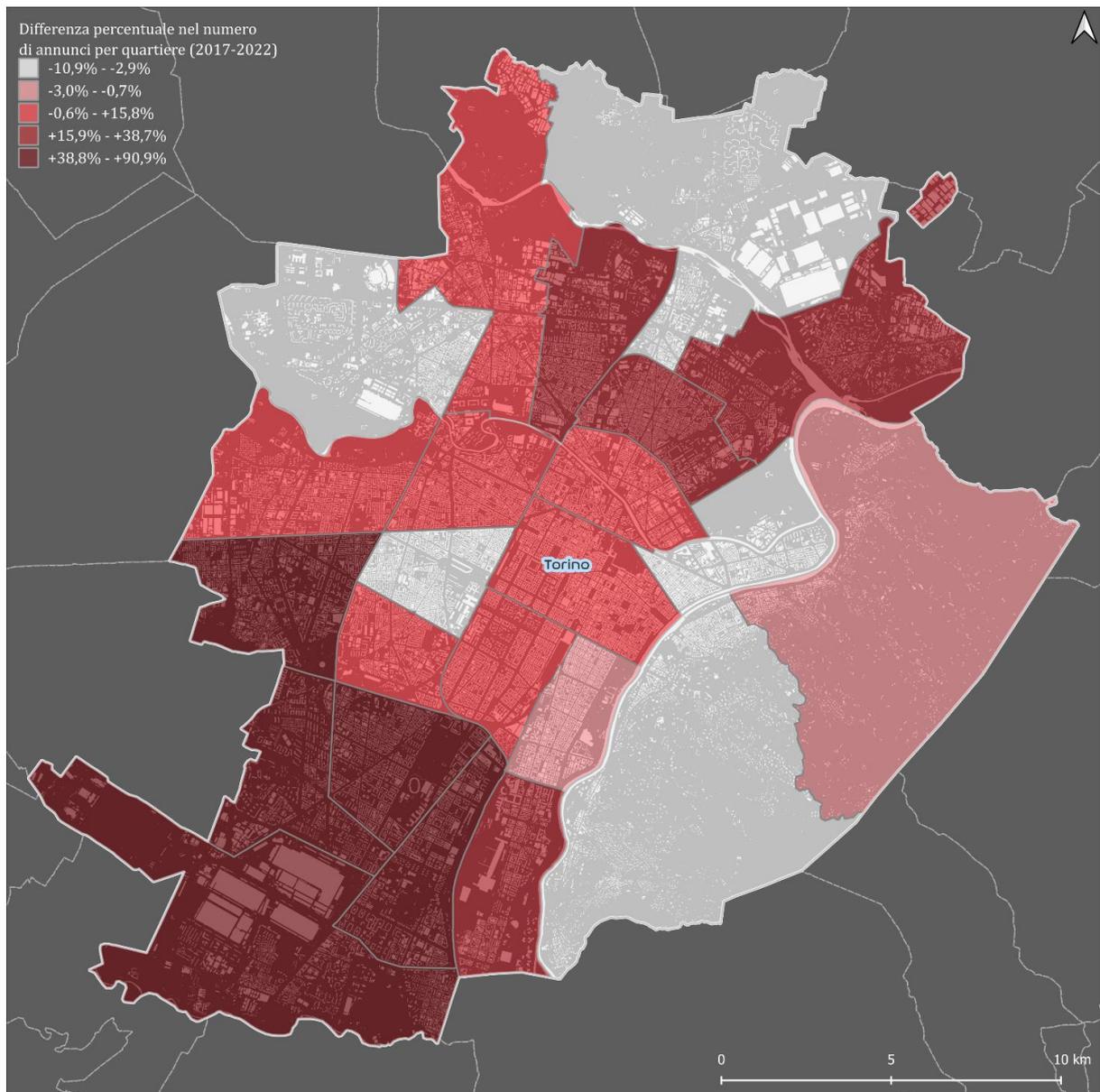


Figura 32 - Differenza percentuale 2017-2022 del numero di annunci per quartiere.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Nell'area posta a nord-est, allo stesso modo, si può notare come i tassi percentuali di crescita siano leggermente inferiori ai quartieri posti a sud-ovest: Borgata Vittoria, Regio parco e Barriera di Milano riportano tassi di crescita percentuali che oscillano tra il 15,9% ed il 38,7% a cui si aggiunge Nizza Millefonti a sud.

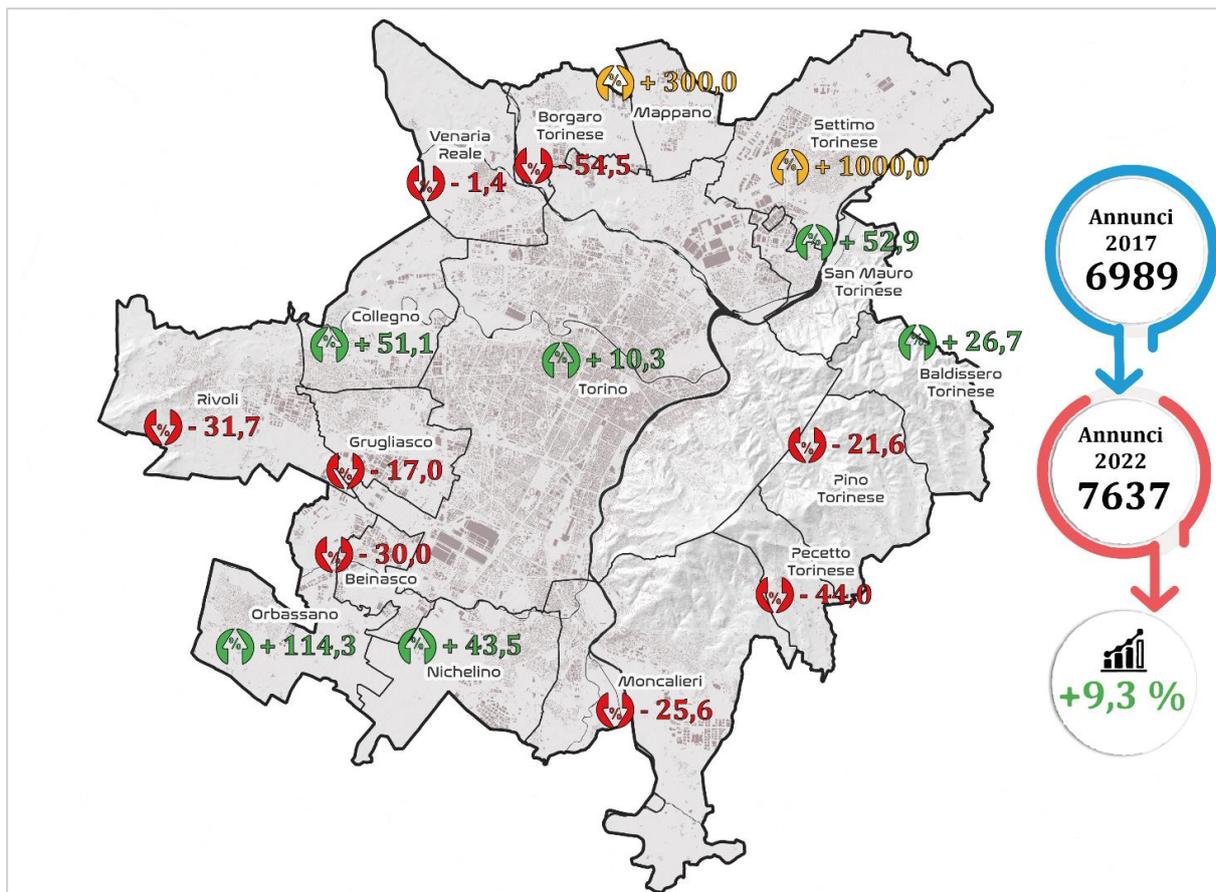


Figura 33 - Rappresentazione grafica dei valori di variazione percentuale del numero di annunci Airbnb per ogni comune (anni 2017-2022).

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

La fig. 33 vuole essere una sintesi di quanto presentato all'interno di questa prima sottosezione del paragrafo 5.1; per ogni comune è stato riportato il tasso di variazione percentuale di riferimento del fenomeno Airbnb nel periodo considerato (2017-22). È facilmente intuibile, grazie alla sovrapposizione dei dati quantitativi alla georeferenziazione dei comuni, che il fenomeno Airbnb rimane attualmente un fenomeno prettamente "di città", ma con interessanti principi di apertura ai comuni della cintura metropolitana.

Come si può evincere dalla cartografia, due tassi percentuali sono stati espressi con differente colorazione, in quanto fenomeni affetti da errori di dipendenza areale dei dati. Le due percentuali mostrano una crescita esponenziale fuorviante del fenomeno Airbnb nei comuni di Mappano (+300,0%) e Settimo Torinese (+1000,0%) in quanto il numero degli annunci al 2017 era pari a zero. L'aumento anche minimo del numero di annunci ha fatto sì che il tasso di crescita risultasse estremamente alto. Il dato in termini assoluti ci mostra che il comune di Settimo Torinese ha registrato una crescita di dieci annunci mentre il comune di Mappano di tre annunci.

- **Caratteristiche degli annunci**

Airbnb è noto anche per le differenti tipologie di stanze che mette a disposizione dei propri ospiti, sintetizzabili in tre categorie principali, ovvero intera casa/appartamento, stanza privata e stanza condivisa, a cui si aggiunge nel corso degli anni, su concessione dell'azienda statunitense, una quarta categoria: le camere d'hotel, con l'unico vincolo di non poter pubblicare più volte la medesima stanza duplicando di fatto l'annuncio. Le fig. 34 e 35 mostrano i risultati della classificazione secondo la tipologia dell'annuncio pubblicato nei periodi 2017 e 2022; la fig. 36 ritrae i valori assoluti degli annunci suddivisi per tipologia (2017-22).

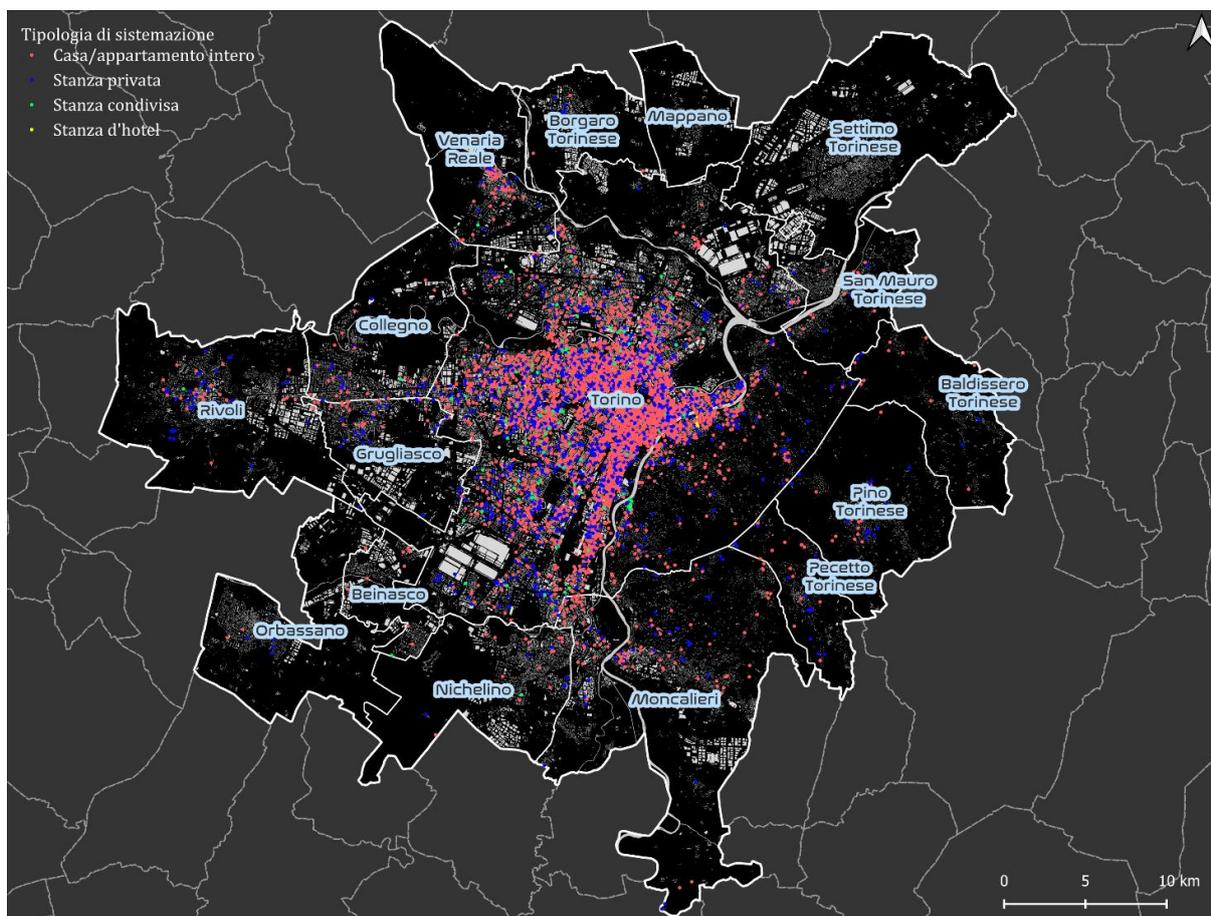


Figura 34 - Tipologia di abitazione (annunci al 2017).

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

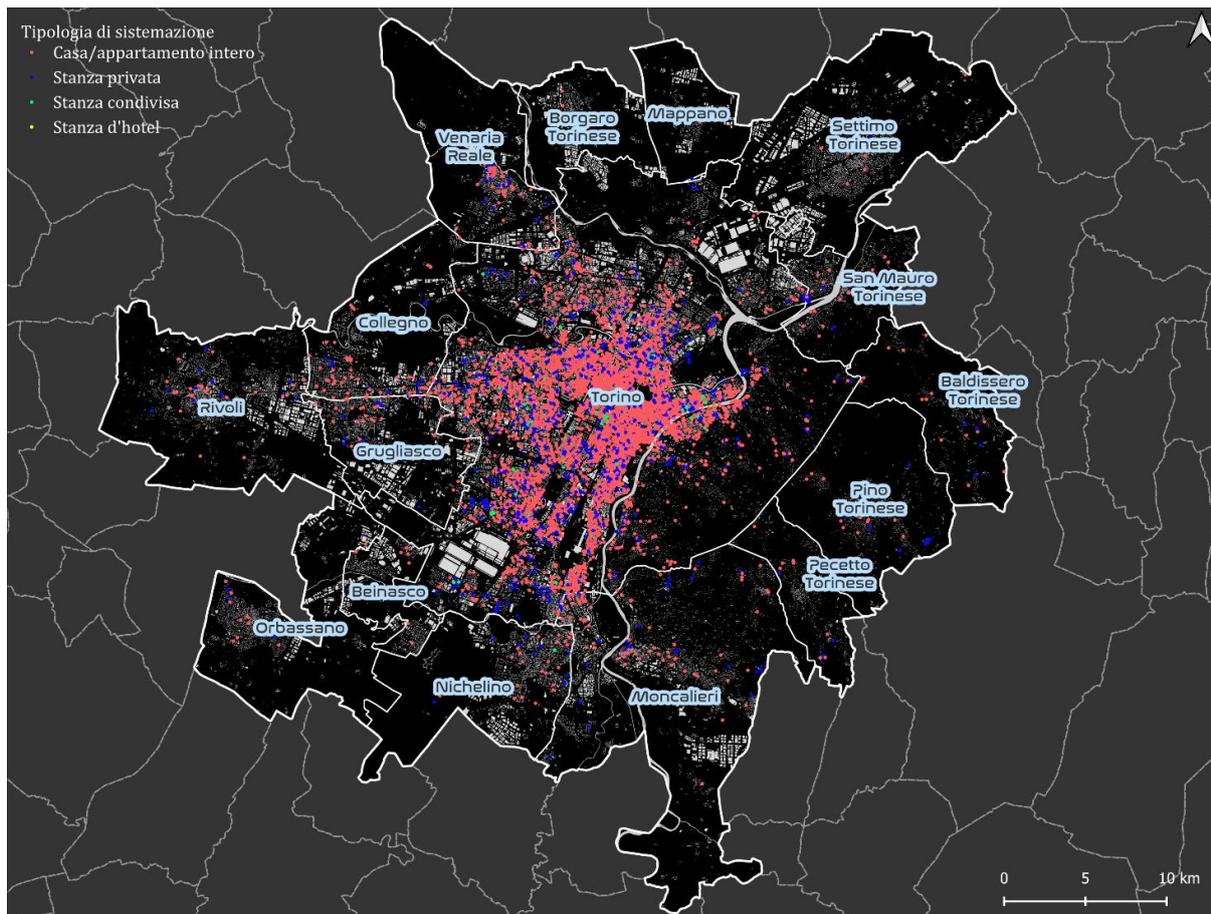


Figura 35 – Tipologia di abitazione (annunci al 2022).

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

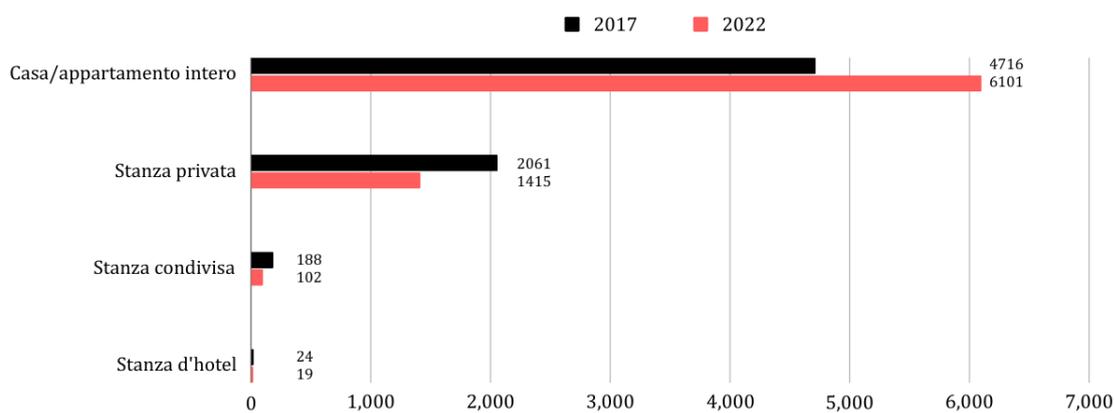


Figura 36 - Numero di annunci Airbnb per tipologia di abitazione.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Dal confronto delle due cartografie inerenti alla distribuzione degli annunci Airbnb a Torino nel 2017 e nel 2022, integrato ai dati quantitativi presentati nel grafico, si osserva un'evoluzione nell'offerta degli alloggi. In entrambi i periodi analizzati gli appartamenti o case intere (in rosso

nelle cartografie) sono in netta prevalenza sulle altre tre categorie, ed il numero è in aumento progressivo negli anni (+29,36% nell'intervallo temporale preso in esame), indicando una crescente preferenza per questa tipologia di sistemazione.

Le stanze private, al 2017 corrispondevano circa alla metà del numero di sistemazioni autonome, ma il numero si è progressivamente ridotto nel corso degli anni (-31,34%), passando dai 2061 annunci nel 2017 ai 1415 registrati nel corso del 2022.

Il numero delle sistemazioni in stanze condivise (in verde nelle cartografie) rappresenta, nei due periodi, una percentuale trascurabile rispetto al totale degli annunci, e la sua frequenza diminuisce costantemente, -45,74% di frequenza negli annunci nel periodo considerato: ciò afferma come questa tipologia di sistemazione occupa una posizione decisamente più marginale nelle scelte degli ospiti.

Confrontando la città di Torino con i comuni limitrofi, si può notare come all'interno di questi non vi sia presenza, se non per pochi casi isolati al 2017, di stanze condivise, facendo presagire che la richiesta di questo tipo di sistemazione sia più presente in, in cui la domanda di alloggi è più variegata ed ha un'incidenza maggiore.

L'aumento degli appartamenti o case intere a scapito delle camere private, o ancor di più di quelle condivise, solleva importanti questioni sul suo impatto sul mercato immobiliare della locazione ordinaria e della compravendita e, non ultimo, su quello delle strutture alberghiere tradizionali. L'aumento del numero di case e appartamenti privati da destinare agli affitti brevi corrisponde alla sottrazione di un'importante porzione di patrimonio immobiliare dal mercato ordinario, ed all'aumento di pressione esercitata dall'offerta di Airbnb nei confronti delle strutture ricettive tradizionali.

È dunque lecito interrogarsi, per comprendere se sia ancora corretto descrivere Airbnb come una piattaforma ascrivibile al settore della *sharing economy*, in quanto ideata su modesti principi di condivisione di posti letto per brevi periodi, o se sia più da considerarsi come un portale in cui svariati imprenditori (più o meno professionalizzati) pubblicano annunci dei propri immobili a scopo di lucro.

Entrando nel merito del capoluogo piemontese, dove il numero di annunci Airbnb è nettamente maggiore rispetto ai restanti comuni, sono stati integrati i dati riportati nella ricerca di Rubino (2018) inerenti alla tipologia di sistemazione, al fine di avere una prospettiva temporale più lunga. La ricerca riporta i dati inerenti alla tipologia di stanza già a partire dal 2012.

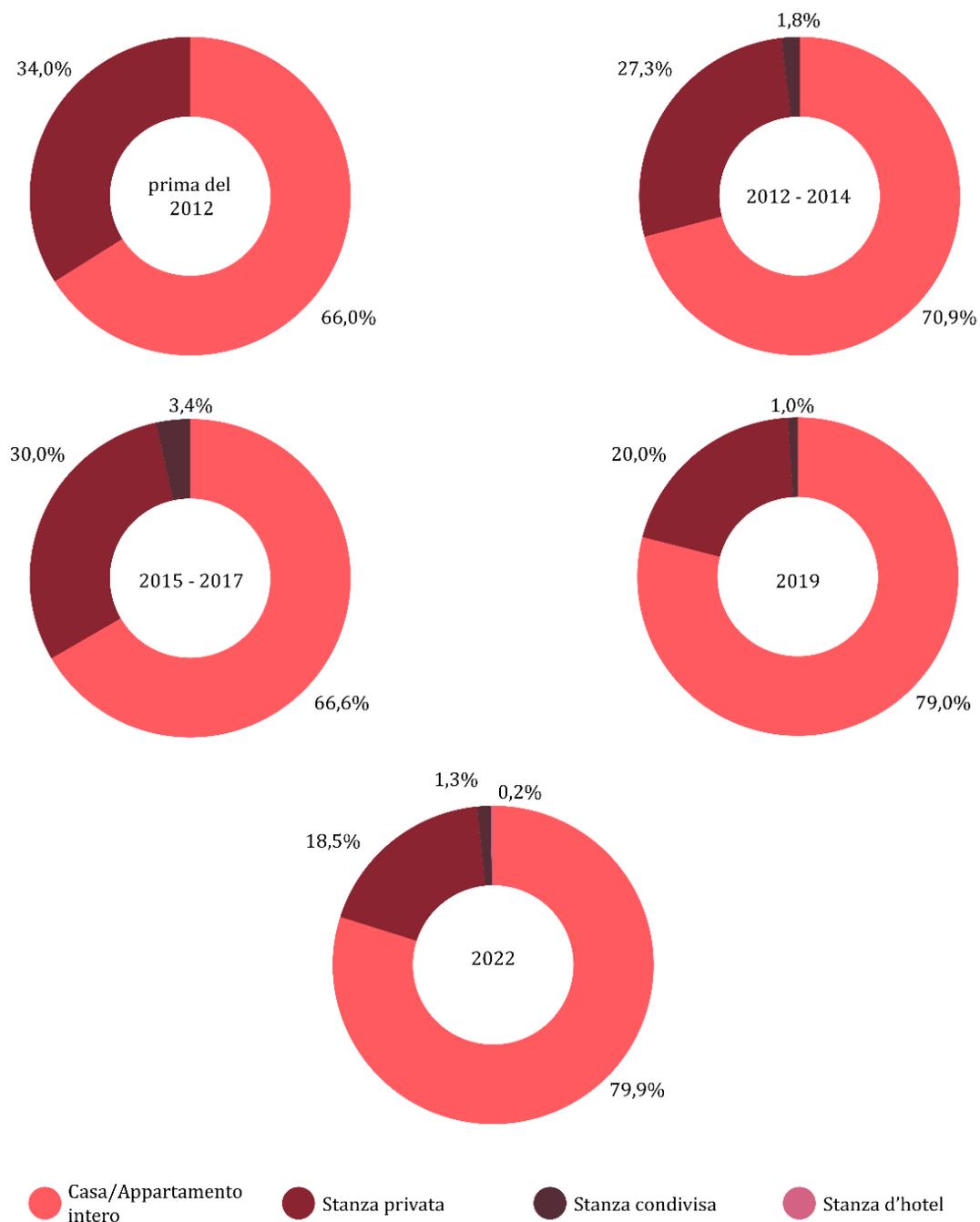


Figura 37 - Tipologia di sistemazione, focus sulla città di Torino. Analisi temporale pre-2012-2022.

Fonte: elaborazione propria integrando i dati della ricerca di Rubino (2018) con il *dataset* del Politecnico di Torino.

Un altro importante indicatore per la tipologia delle sistemazioni proposte da Airbnb agli ospiti è rappresentato dalla dimensione dell'abitazione, ovvero dal numero massimo di ospiti che questa può ospitare, visibile nella cartografia sottostante (fig. 37).

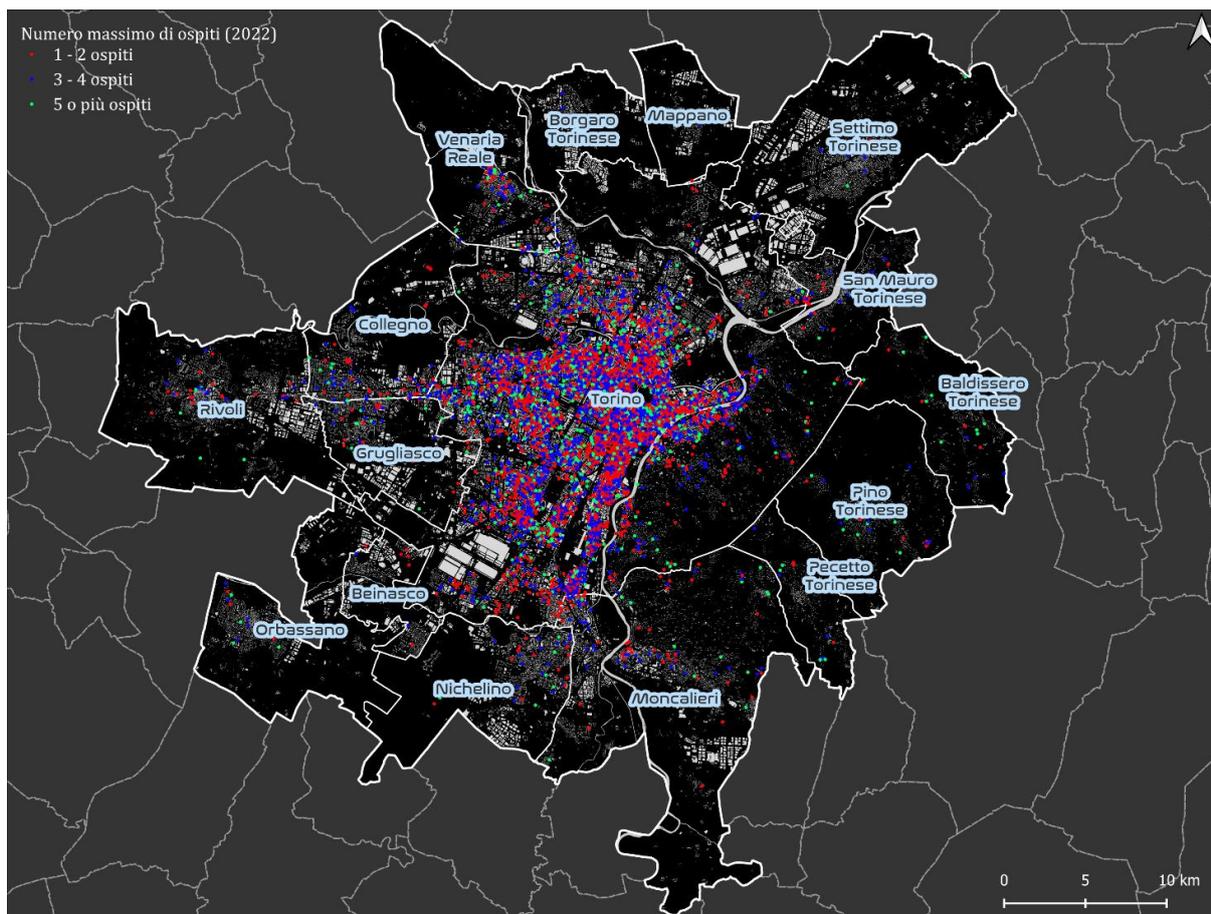


Figura 38 - Mappatura degli annunci: il numero persone ospitabili (2022)

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

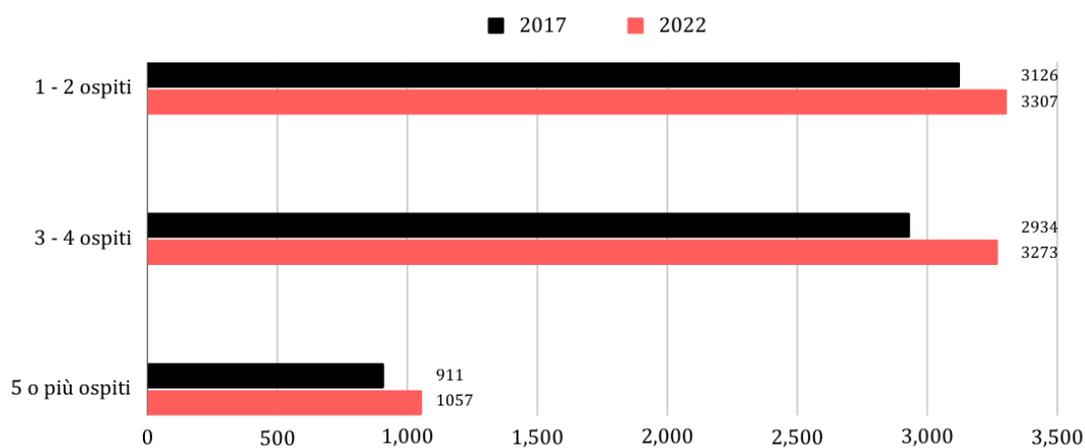


Figura 39 - Numero di annunci Airbnb per capacità delle sistemazioni (confronto 2017-2022).

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Come si può evincere dalla cartografia, il *dataset* utilizzato per la classificazione del numero di ospiti per ogni annuncio è stato accorpato in tre categorie per due ragioni. La prima puramente grafica e di rappresentazione, la seconda in quanto la piattaforma in fase di ricerca, soprattutto

per ciò che concerne le prime due categorie (1-2 ospiti, 3-4 ospiti), tende a proporre il medesimo annuncio modificandone unicamente i prezzi a notte: ad esempio si cerca un annuncio per due ospiti è possibile trovare l'annuncio "x" che presenta una camera con un letto matrimoniale, ma allo stesso modo se si imposta la ricerca per un solo ospite si potrebbe trovare il medesimo annuncio "x" ma con un prezzo per notte leggermente più basso, in base dunque al numero di ospiti impostato per la ricerca.

Inoltre, il dato georeferito è stato rappresentato unicamente per il 2022, al fine di rappresentare lo stato di fatto più recente degli annunci. Al 2017, come si può osservare dal grafico (fig. 39), la situazione si presenta pressoché allo stesso modo, con una leggera prevalenza, in entrambi gli anni, degli annunci per 1-2 ospiti. Al 2022 si può invece osservare come il numero degli annunci per 3-4 ospiti sia pressoché uguale al dato inerente alle sistemazioni per 1-2 ospiti; si suppone un aumento della domanda per le sistemazioni di più grande dimensione (5 o più ospiti) nel corso dei sei anni analizzati.

- **Le statistiche di AirDNA**

Prendendo come riferimento l'azienda AirDNA²⁸, piattaforma leader nell'analisi dei dati del mercato degli affitti brevi in tutto il mondo, questa fornisce degli indicatori per il mercato STR per ogni municipalità. Tali indicatori, definiti come KPI (Key Performance index), sono strumenti utili agli host di qualunque esperienza per comprendere come gestire i propri immobili ed investimenti nel settore degli affitti brevi, o ancora, per scegliere la giusta destinazione per l'inaugurazione di un nuovo immobile da destinare ad STR. L'obiettivo di questa fase di analisi è condurre una comparazione tra le performance medie indicate da AirDNA per la città di Torino (aggiornamento dei dati, fine 2023) ed i dati contenuti nel *dataset* Airbnb 2017-2022.

Vengono presi come riferimento i seguenti indicatori:

1. *Annual Revenue*, dunque la Rendita media annuale, attestata a 18.900,00 €/anno, corrispondente a un valore mensile medio di € 1.575,00;
2. *Occupancy Rate*, dunque il tasso di occupazione medio per annuncio, pari al 56%;
3. *Average Daily Rate - ADR*, ovvero la tariffa media giornaliera, calcolata sulla base della variazione dei prezzi degli annunci (questi, infatti, piuttosto volatili nelle diverse stagioni dell'anno), attraverso il rapporto tra i guadagni e le notti prenotate. Il dato a Torino riporta un valore medio di 92,20 €/notte;
4. *Revenue per Available Room - RevPAR*, indicante il fatturato generato per camera disponibile, e viene calcolato come prodotto tra l'ADR e il tasso di occupazione. Si tratta di un indicatore che fornisce lo specchio esatto della salute di una qualunque struttura

²⁸ AirDNA, indicatori di performance STR a Torino: <https://app.airdna.co/data/it/30897>

ricettiva e ne misura il successo economico. Nel caso della città di Torino, attualmente (fine 2023) il RevPAR si attesta a € 54,40.

Ai KPI sopracitati, AirDNA fornisce un ultimo indicatore, il *Market Score*, ovvero un indicatore delle performance del mercato STR della località selezionata: il valore per Torino è del 100%.

Inizialmente è stato effettuato un confronto diretto tra gli indicatori KPI al 2023 e quelli ricavati dal *dataset*, restituendo i seguenti risultati:

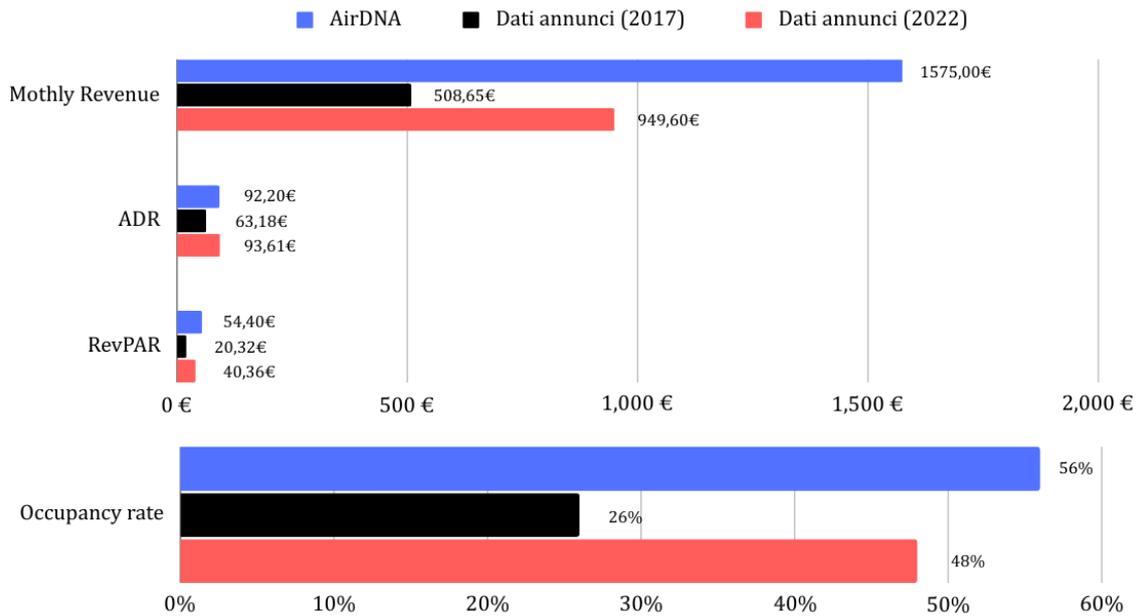


Figura 40 - Key Performance Index a confronto.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino con integrazione dei dati AirDNA.

Dal confronto diretto dei KPI emerge che questi al 2023 sono nettamente più performanti rispetto al 2017, sinonimo di quanto il mercato Airbnb si stia espandendo nel capoluogo sabauda. Confrontando invece i KPI del 2022 con quelli del 2023, si osserva una certa corrispondenza: in particolare il prezzo medio notturno (ADR) presenta valori pressoché identici, nonostante i guadagni mensili (da cui l'ADR è ricavato) sono nettamente differenti. Si ipotizza dunque che, a parità di prezzo medio per notte prenotata, nel 2022 gli Airbnb siano prenotati di meno con la conseguente divergenza nelle medie dei guadagni mensili. Ciò è confermato, in parte, dal tasso di occupazione medio che nel 2023 si attesta al 56% mentre nel 2022 intorno al 48%. A tal proposito, ricordando la volatilità dei prezzi giornalieri degli Airbnb, la grande disparità che si evince dal grafico nei guadagni medi mensili associato a una disparità non così significativa nei tassi di occupazione, può essere dovuta ad una maggior prenotazione nei periodi di bassa stagionalità nel 2022 (periodi in cui gli ADR medi sono tendenzialmente più bassi). Successivamente, assumendo KPI forniti da AirDNA come riferimento, si è proceduto a verificare quanti annunci a livello comunale presentassero prestazioni uguali o più elevate, per poi procedere a livello di quartiere eseguendo un focus per la città di Torino.

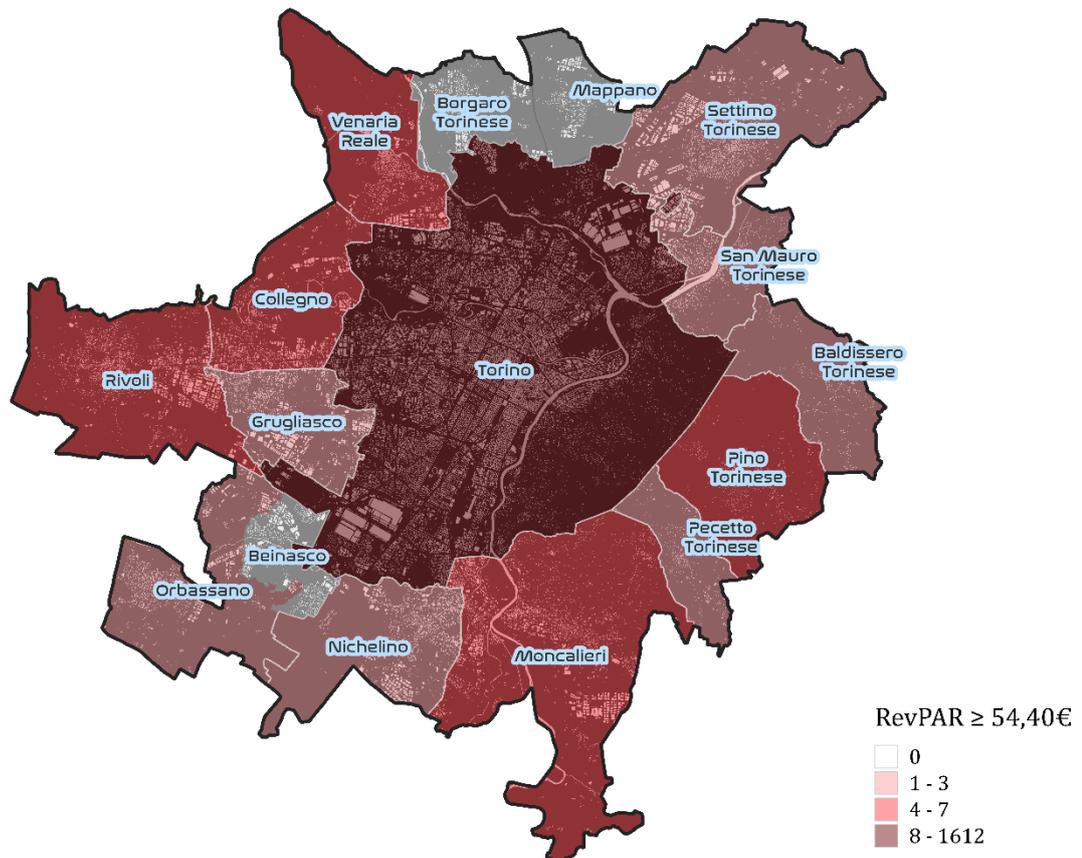
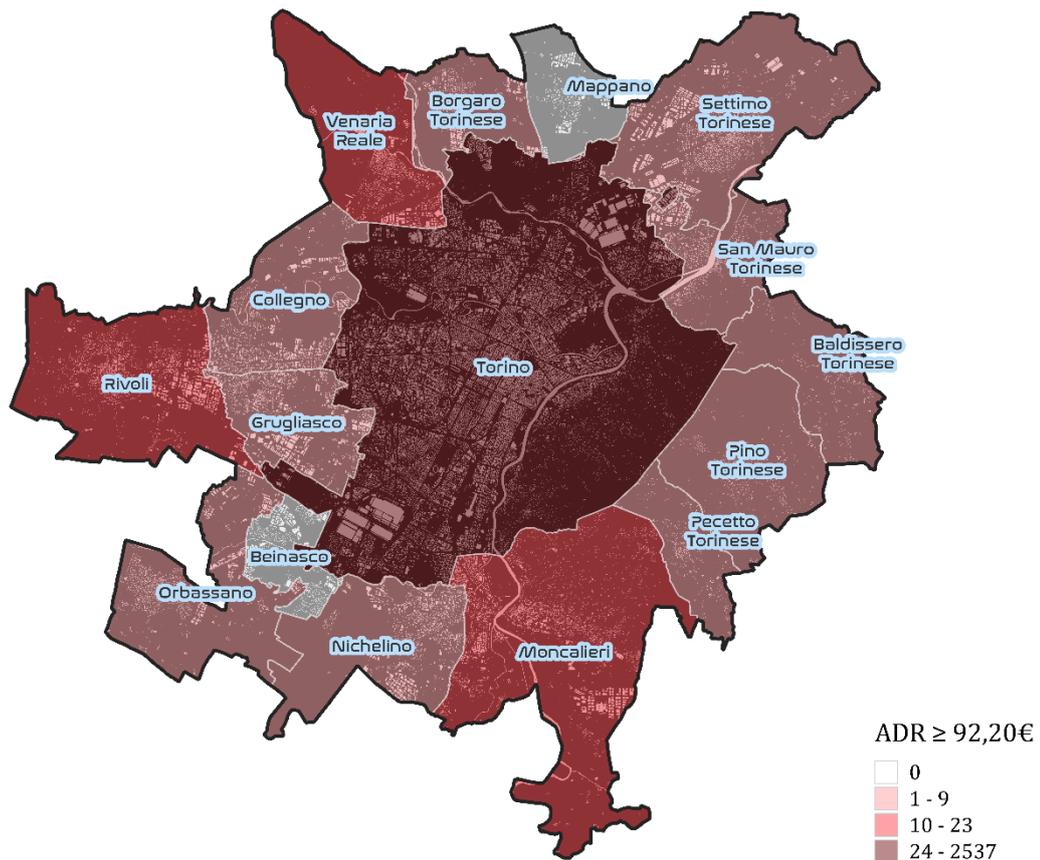


Figura 41 - Indagine a livello comunale: studio su ADR e RevPAR.

Fonte: elaborazione propria su dataset del Politecnico di Torino.

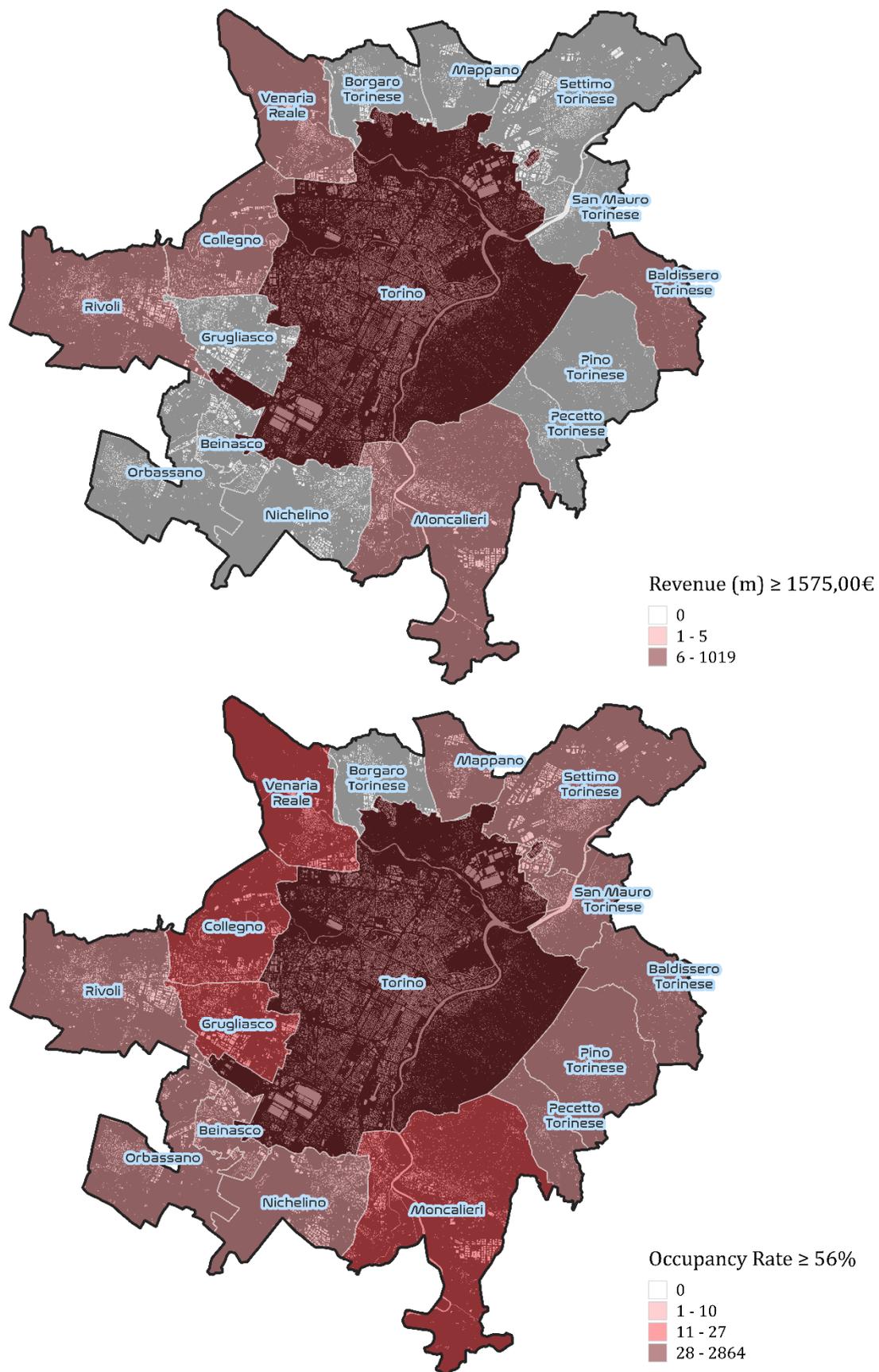


Figura 42 - Indagine a livello comunale: studio su Revenue e Occupancy Rate.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Osservando le cartografie in fig. 41 e 42 si può notare come i comuni limitrofi al capoluogo fatichino a presentare indici di performance più elevati di quelli registrati per Torino nel corso del 2023. La cosa non sorprende. Come evidenziato anche dagli annunci in termini assoluti, il caso torinese di Airbnb rimane circoscritto all'interno del proprio confine comunale, poche sono le amministrazioni adiacenti al capoluogo sabauda che posseggono un patrimonio di annunci numericamente valido in termini quantitativi (Moncalieri 96 annunci, Venaria Reale 70 annunci, Collegno 65 annunci). Ne consegue una più bassa concorrenza, guadagni nettamente inferiori alla media torinese, prezzi giornalieri a più basso mercato e tassi di occupazione più contenuti. Il Comune di Torino, viceversa, offre maggiori spunti di riflessione.

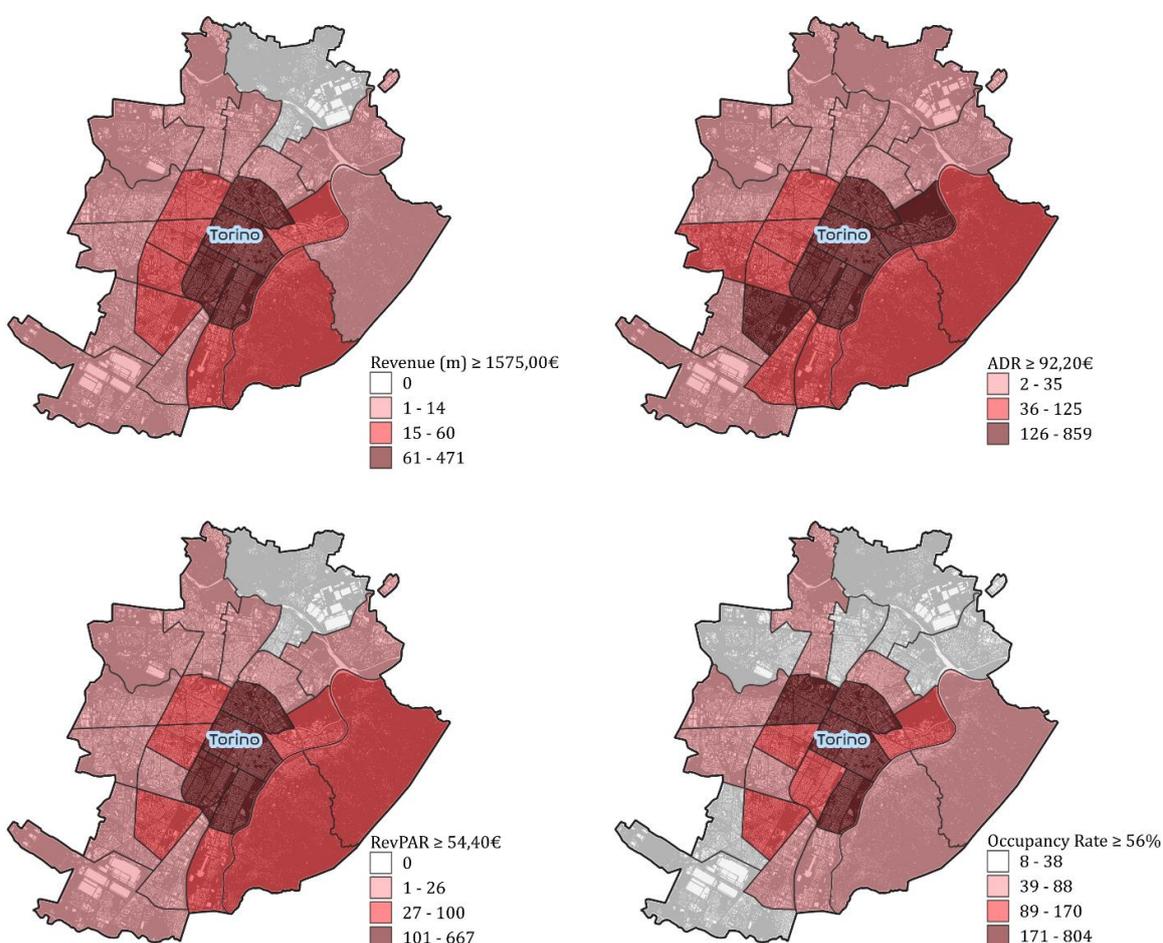


Figura 43 - Indagine a livello di quartiere (Torino): numero di annunci con KPI maggiori o uguali al 2023 (studio su annunci al 2022).

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Le cartografie elaborate in fig. 43 mostrano chiaramente una concentrazione di annunci con KPI maggiori o uguali a quelli forniti da AirDNA nelle aree centrali, più precisamente nei quartieri Centro, Aurora, Crocetta e San Salvario. Osservando l'indice di performance dell'ADR spiccano: il quartiere di Vanchiglia, suggerendo che il prezzo a notte degli alloggi possa essere influenzato positivamente dall'elevato tasso di residenzialità della zona e la presenza dei grandi parchi fluviali, delle aree del loisir che costeggiano il corso del Po nel suo tratto cittadino e dalla stretta vicinanza con il Quadrilatero; il quartiere di Santa Rita, ben collegato alle aree centrali della città grazie alla linea tramviaria 10, gode invece della vicinanza al Parco Cavalieri d'Europa e dello stadio "Grande Torino"; emerge infine il quartiere di San Donato in quanto a tasso di occupazione, dato evidentemente giustificato dalla grande offerta di annunci presenti (468 nel corso del 2022) e dal suo stretto rapporto di vicinanza con il Quadrilatero. Si può inoltre osservare come le aree collinari mantengano elevati prezzi medi a notte, suggerendo la presenza di sistemazioni di tipo signorile e/o ville autonome, riflettendo le tendenze del mercato ordinario della locazione e della compravendita. Infine, è stata eseguita una mappatura degli annunci classificati secondo i quattro indici, al fine di comprendere le tendenze di spazializzazione delle performance dei singoli annunci.

Le successive cartografie mostrate successivamente in fig. 44 e 45 sono state realizzate al fine di comprendere la distribuzione a livello spaziale dei dati inerenti ai Key Performance Index. Saper riconoscere la spazialità degli annunci in termini di prestazione aiuta a fornire una lettura avente un grado di dettaglio superiore dato espletato numericamente. Inoltre, al fine di implementare il grado di lettura spaziale dei dati, questi sono stati in primis classificati secondo una scala cromatica semaforica. Mediante la partizione semaforica si è infatti in grado di individuare la classe contenente il valore di riferimento indicato da AirDNA per l'anno 2023, il quale è stato appositamente isolato in una classe avente un range "di contorno" del valore stesso.

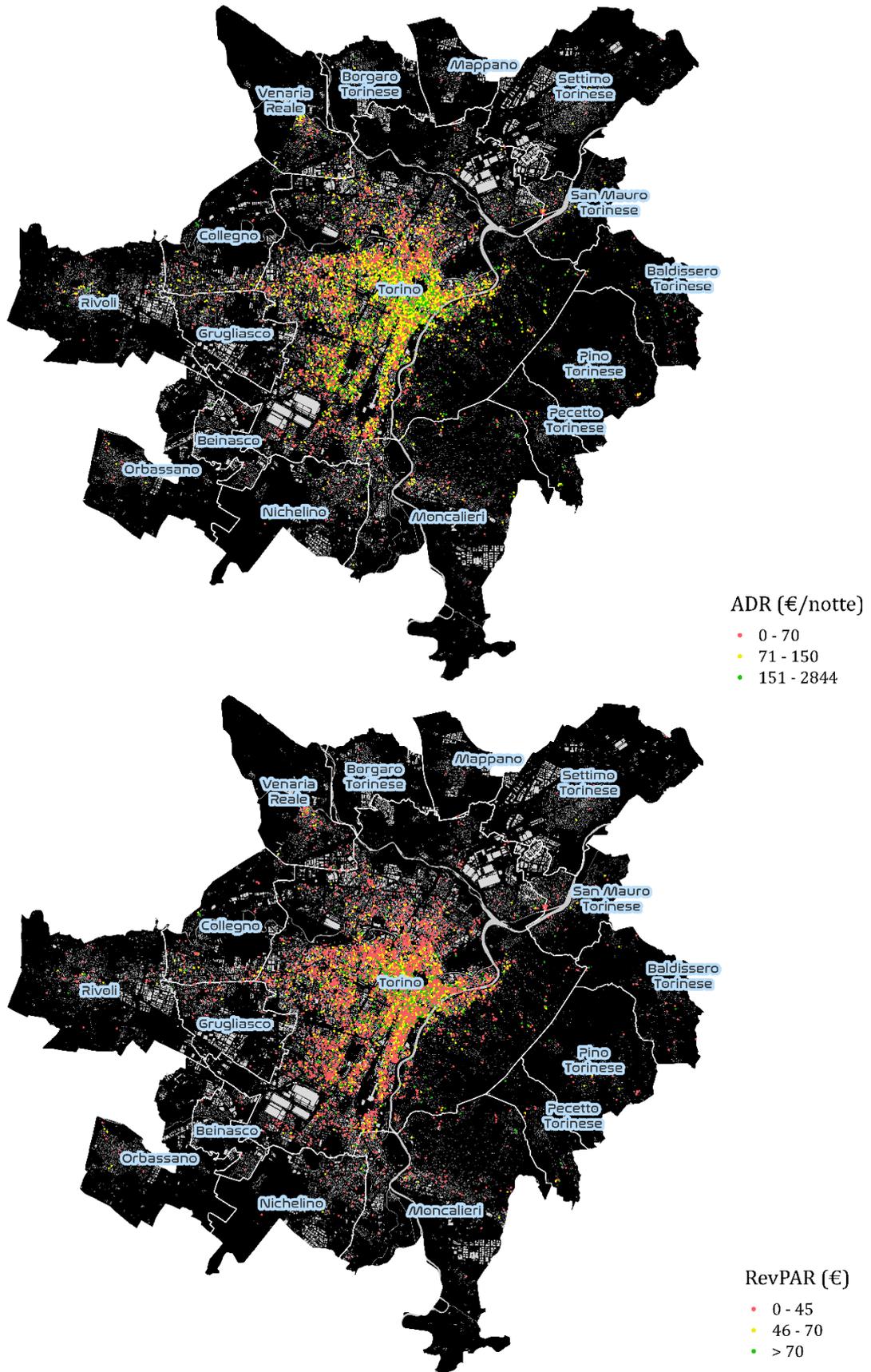


Figura 44 - Indagine Semaforica: studio su ADR e RevPAR.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

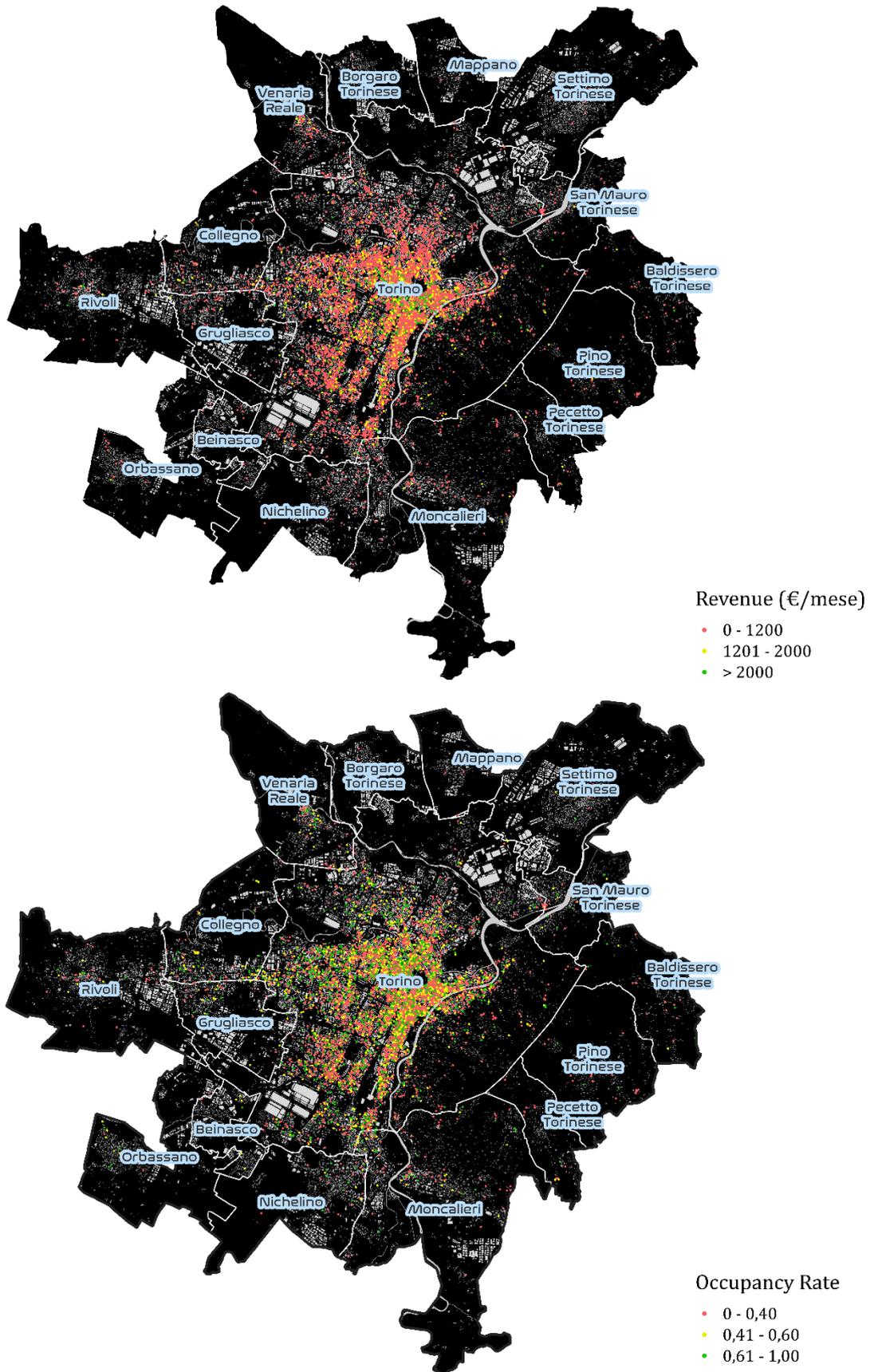


Figura 45 - Indagine Semaforica: studio su Revenue e Occupancy Rate.

Fonte: elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Condiserando il valore medio mensile dei profitti indicato dal sito da AirDNA pari a € 1575,00, è evidente la prevalenza di annunci descritti dal cromismo rosso. Il numero di annunci che tendono al profitto medio mensile indicato da AirDNA è maggiore al diminuire della distanza dal centro storico torinese: questa tendenza indica, come si cercherà di dimostrare all'interno del paragrafo 5.4, la forte influenza della vicinanza ai maggiori siti turistici (concentrati nel Quadrilatero) sulla determinazione dei profitti per singolo annuncio. Escludendo pochi casi isolati, nei comuni confinanti con Torino si osserva la quasi totalità di annunci che percepiscono profitti medi mensili inferiori ai 1200,00 €: ciò può essere determinato in primo luogo dalla forte stagionalità degli affitti brevi, ed in secondo luogo dalla distanza dal Comune di Torino. La distanza dal capoluogo piemontese impone una minor concorrenza e un conseguente abbassamento del valore dell'ADR medio.

Per quanto riguarda l'Average Daily Rate – ADR, si osserva una buona distribuzione degli annunci caratterizzati dal cromismo giallo, classe contenente il dato mostrato da AirDNA rispetto all'anno 2023 (92,20€/notte). Si evince una clusterizzazione dei dati descritti dal cromismo rosso, indicanti gli annunci stanti al di sotto dei valori medi di ADR, principalmente raccolti nei quartieri Barriera di Milano, Borgo Vittoria, Madonna di Campagna a nord, ed a Mirafiori Sud e Mercati Generali a Sud.

Come detto, il RevPAR è un indice di estrema importanza per comprendere immediatamente l'efficienza di un esercizio commerciale destinato alla ricezione turistica. La cartografia mostra la prevalenza di annunci caratterizzati da RevPAR molto basso, sintomo di prenotazioni discontinue ed influenzate dalla stagionalità dei flussi turistici, soprattutto se si guarda ai comuni della corona metropolitana. Si osserva a tal proposito una forte dispersione dei dati: la densità di annunci caratterizzati da RevPAR più elevato diminuisce nelle aree suburbane ed esterne a Torino.

Infine, per ciò che concerne l'Occupation rate si può evincere una buona distribuzione dei dati caratterizzati da un elevato tasso di occupazione(>60%), sintomo di come il mercato degli affitti brevi sia sempre più in espansione relazionandosi con una discreta domanda nell'area di analisi. Infine, va precisato che i valori dei KPI per l'area di analisi, possono risultare inferiori a quelli riportati per il 2023 anche per via dell'influenza generata dagli annunci presenti nei comuni limitrofi a Torino, che di certo presentano performance inferiori rispetto a quelli del capoluogo.

5.2 La creazione della “Città Turistica”

Come affermato ampiamente all'interno della Sezione I, nei contesti urbani contemporanei, Airbnb emerge come fenomeno emblematico dell'era digitale, in quanto fenomeno in grado di incidere marcatamente nel settore turistico-ricettivo e nelle dinamiche urbane. La piattaforma ha introdotto importanti cambiamenti con implicazioni nella stagionalità dei flussi turistici; il fenomeno, a questo proposito e come esposto nel paragrafo 2.2, viene spesso associato all'accentuarsi di dinamiche connesse all'*overtourism*. Questa tendenza ha ripercussioni importanti su differenti aspetti della sfera urbana, dalla pressione sulle risorse locali disponibili alla trasformazione dei quartieri, spesso sfociando in dinamiche di esclusione ed allontanamento dei residenti da determinate aree urbane.

Affacciandosi al quadro dell'urbanistica odierna e nell'ambito di questa tesi di laurea, discutere del tema Airbnb significa affrontare questioni legate alla sostenibilità turistica ed al diritto alla città, con importanti riferimenti alle tematiche dell'equo accesso alle risorse urbane ed il diritto a vivere in una città che rispecchi le esigenze e i desideri di ogni gruppo sociale.

Sebbene le città italiane abbiano subito differenti ondate di elevata pressione turistica, le preoccupazioni per l'*overtourism* si sono diffuse solo di recente. Il seguente paragrafo si fonda sull'intuizione esposta da Celata e Romano (2020), i quali, partendo dalla mappatura puntuale degli annunci Airbnb in sei città italiane (Venezia, Roma, Palermo, Firenze, Bologna e Napoli) sono riusciti a definire le aree urbane maggiormente interessate dal fenomeno degli STR, e nelle quali, di conseguenza, le dinamiche dell'*overtourism* possono essere rilevate con maggior incidenza. Secondo gli autori, infatti, il processo di conversione degli alloggi residenziali in case-vacanza da destinare agli affitti brevi, contribuisce allo spostamento dei residenti in altre aree urbane in modo più diretto rispetto ai generici processi legati alla gentrificazione o alla turisticizzazione.

Le piattaforme come Airbnb, inoltre, contribuendo ad aumentare la capacità ricettiva dei luoghi turistici, possono generare importanti cambiamenti nelle morfologie urbane. Le preoccupazioni non riguardano unicamente l'aumento in termini numerici degli “arrivi turistici”, bensì sono connessi alla crescente penetrazione di questi all'interno delle aree a principale vocazione residenziale nelle città turistiche.

L'analisi presentata di seguito fornisce l'identificazione delle aree della città di Torino interessate dall'*overtourism*, ed in secondo luogo il confronto tra queste ed alcuni elementi urbani propri della città, con evidenze espresse in termini numerici e spaziali.

Seguendo lo studio di Celata e Romano (2020), è stata identificata quella che gli studiosi hanno definito e identificato come “Città Turistica”, partendo proprio dalla mappatura degli annunci

estrapolati dal *dataset* di Airbnb utilizzato nel paragrafo 5.1. Nello specifico, è stata applicata la metodologia frattale descritta da Jiang & Miao (2014) per l'individuazione delle città naturali: gli autori definiscono le *città naturali* come insediamenti umani o naturalmente definiti e delineati a partire da informazioni geografiche massive di vario tipo e basate sulla regola del testa/coda. Quanto appena descritto, applicato ad altre aree tematiche (come, ad esempio, il fenomeno Airbnb) fornisce una nuova prospettiva per l'analisi geospaziale aiutando a formare nuove intuizioni sulle forme ed i processi spaziali. Le rotture testa/coda rappresentano a questo proposito un mezzo semplice ma efficace per caratterizzare le città, o i dati in generale, con una distribuzione di coda rilevante per le analisi di mappatura (Jiang & Miao, 2014). L'intento del metodo è proprio quello di fuoriuscire dalle unità e dai confini geografici ed amministrativi imposti dall'alto, per analizzare in modo più preciso le forme ed i processi geografici. Ciò, inoltre, consente il confronto dei risultati ottenuti con altre città, in quanto si abbandona l'idea che il confine comunale definisca un tema (come quello della "Città Turistica") nella sua interezza, non solo perché i confini comunali sono estremamente differenti tra loro, ma in quanto sono arbitrari, ovvero disegnati dalle autorità pubbliche secondo principi di imposizione *top-down*.

La metodologia frattale utilizzata permette di ottenere questi risultati, prendendo in considerazione le aree in cui gli annunci Airbnb risultano più concentrati, senza adottare partizioni del territorio comunale predefinite. L'estensione effettiva delle città, in termini spaziali, è definita e delineata sulla base della loro morfologia fisica, ad esempio in termini di distanza media tra gli edifici. Lo stesso concetto si può applicare alla Città Turistica, individuata in base alla distanza tra gli annunci Airbnb mediante la regola delle rotture testa/coda prima citata. Più precisamente, l'approccio consiste nel suddividere i dati intorno a un valore mediano, ottenendo una partizione dei valori in "grandi e piccoli".

Il processo, elaborato mediante il software QGIS, si è così articolato: partendo dalla mappatura realizzata in precedenza degli annunci Airbnb al 2022, si è realizzata una semplice triangolazione i punti, attraverso lo strumento di geoprocessing "Triangolazione di Delunay". Successivamente è stata calcolata la lunghezza dei bordi di interpolazione tra gli annunci, al fine di ordinare le lunghezze ed individuare il valore mediano, che nel caso Tornese si è attestato ad una lunghezza di 68,66 metri. Come esposto, i dati di coda ovvero quelli inferiori al valore mediano, sono quelli effettivamente significativi per il processo di analisi. Attraverso la selezione dei bordi inferiori al valore mediano, è stata ricavata l'area della Città Turistica.

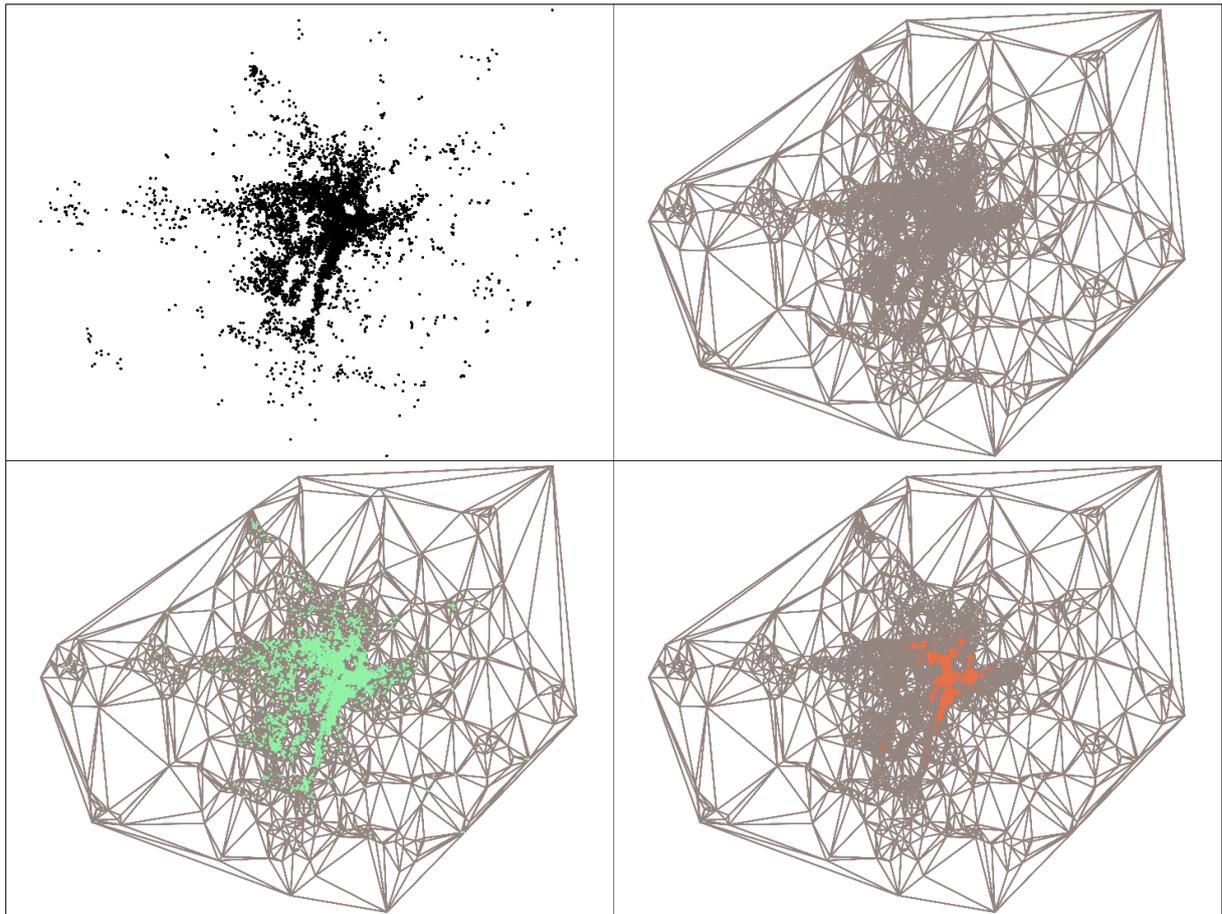


Figura 46 - Metodologia frattale per il riconoscimento della Città Turistica a Torino.

Fonte: Celata (2020). Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Oltre al riconoscimento della Città Turistica mediante metodologia frattale, Celata e Romano (2020) hanno inoltre riconosciuto un'area più estesa, ricavata dalla selezione della coda di dati inferiore al 75° centile. L'area così ottenuta e (fig. 46) comprendente una quantità di dati decisamente maggiore, ma in cui gli annunci Airbnb sono di fatto meno concentrati e densamente compatti, può rappresentare il futuro scenario della Città Turistica, con un'ipotesi di crescita regolare del numero di annunci Airbnb. La prospettiva è che nelle aree blu, la densità di annunci sia destinata a divenire la medesima di quella presentata dalla Città Turistica. L'utilizzo dei dati sino al 75° centile è unicamente a scopo illustrativo e previsionale, il dato infatti non è stato utilizzato successivamente nella ricerca delle correlazioni, soffermandosi invece sull'area della Città Turistica rilevata (area arancione).

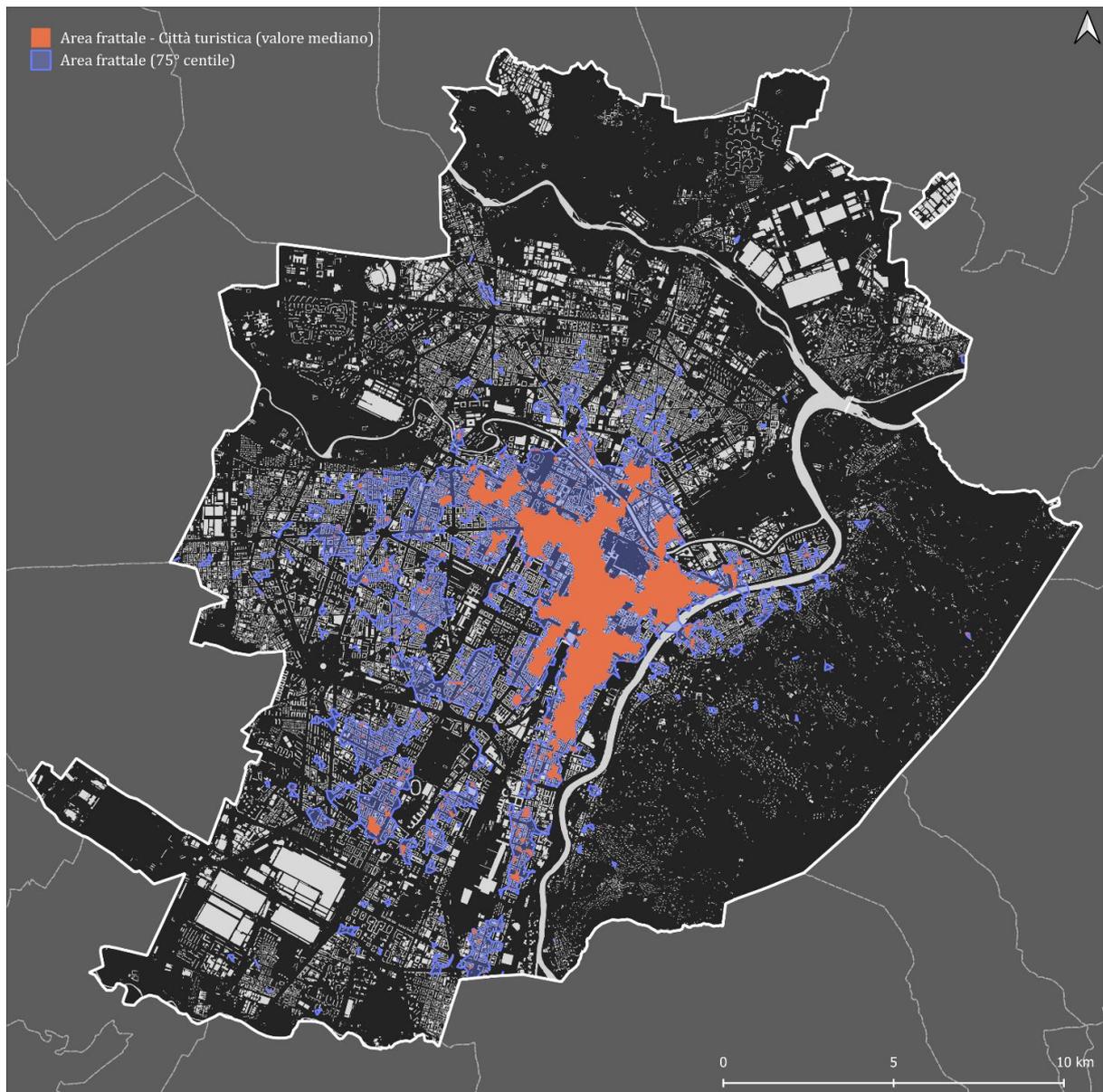


Figura 47 - Riconoscimento della "Città Turistica" Torino.

Fonte: Celata (2020). Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Il risultato, mostrandole aree interessate da possibili fenomeni di *overtourism*, è piuttosto interessante in termini spaziali: la Città Turistica torinese risulta occupare con precisione le aree centro storico maggiormente interessate dai flussi turistici. Questa racchiude l'area prossima a Piazza Vittorio Veneto, l'area mercatale di Porta Palazzo e del Balon, l'area della Mole Antonelliana, le tre assialità più note del centro storico (via Roma, via Po e via Garibaldi sino a Piazza Statuto) e infine il quartiere San Salvario nei dintorni del parco del Valentino.

Come si può intuire osservando l'area arancione, questo modello presenta un limite intrinseco al procedimento; infatti, alcune zone altamente frequentate dai flussi turistici non sono state incluse nella Città Turistica. Tra queste l'area del Castello e del Parco del Valentino, Piazza Castello e l'area antistante dei Giardini Reali. Chiaramente il limite è legato proprio all'assenza di

annunci Airbnb in alcune aree, in quanto, nonostante l'attrattività di alcuni elementi, questi si trovano isolati all'interno di buffer (ad esempio un parco o una grande piazza) privi di annunci Airbnb. Il risultato è la generazione di "buchi" all'interno della Città Turistica. Tenendo conto di ciò, si può affermare un buon grado di corrispondenza tra le aree più frequentate dai turisti e la metodologia frattale. Il che implica un fatto decisamente degno di nota, ovvero che è possibile affermare come la posizione degli Airbnb è fortemente determinata dalla presenza di elementi attrattori, i quali ne influenzano il prezzo, l'appetibilità ed i profitti.

Entità ed incidenze degli annunci Airbnb a confronto con la "città turistica" (Torino)

<i>Città</i>	<i>Estensione comunale (kmq)</i>	<i>Estensione della "città turistica", area arancione (kmq)</i>	<i>Numero di ann. Airbnb nella "città turistica" (n°)</i>	<i>Percentuale ann. Airbnb nella "città turistica" (%)</i>	<i>Tasso di crescita degli ann. Airbnb nella "città turistica", 2017-2022 (%)</i>
Torino	130,1	4,5	4945	69,0	77,8

Figura 48 - Statistiche della Città Turistica in confronto all'intero territorio comunale torinese.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

La tabella riportata in fig. 48 mostra il dato degli annunci rilevati all'interno della Città Turistica: i numeri dimostrano chiaramente l'ipotesi di una forte pressione da parte degli annunci, con circa il 69% dell'intera offerta Airbnb concentrata in 4,5 kmq del territorio comunale ed un tasso di crescita 2017-22 degli annunci in tale area pari al 77,8%.

La conferma di quanto esposto è data dal confronto dell'area ricavata dalla metodologia frattale con due elementi riconosciuti dal Piano Regolatore Generale della città di Torino del 1995: la Zona Urbana Centrale Storica – ZUCS e la Zona Urbana Storica Ambientale. Come è noto, ZUSA e ZUCS sono due perimetrazioni facenti parte di un approfondito studio svolto dal Politecnico di Torino e capeggiato dall'esperta di storia urbana torinese Vera Comoli, finalizzato al riconoscimento dei *Beni culturali ambientali* della città ai fini della salvaguardia. I risultati dello studio sono racchiusi nella tavola approvata come allegato al Piano preliminare nel 1980, poi sintetizzati ancora nel piano del '95. Attualmente ZUCS (la cui estensione è quella della c.d. città barocca) e ZUSA (che racchiude al suo interno gli altri centri storici di più recente acculturazione rispetto alla città barocca) rappresentano due perimetrazioni riconosciute dello strumento urbanistico in vigore e per le quali sono indicate dettagliate norme e prescrizioni finalizzate alla salvaguardia e alla valorizzazione di tali siti²⁹.

²⁹ Fonte: http://art.siat.torino.it/wp-content/uploads/2018/12/A_RT_LXXII_1_5_beni-culturali-ambientali.pdf

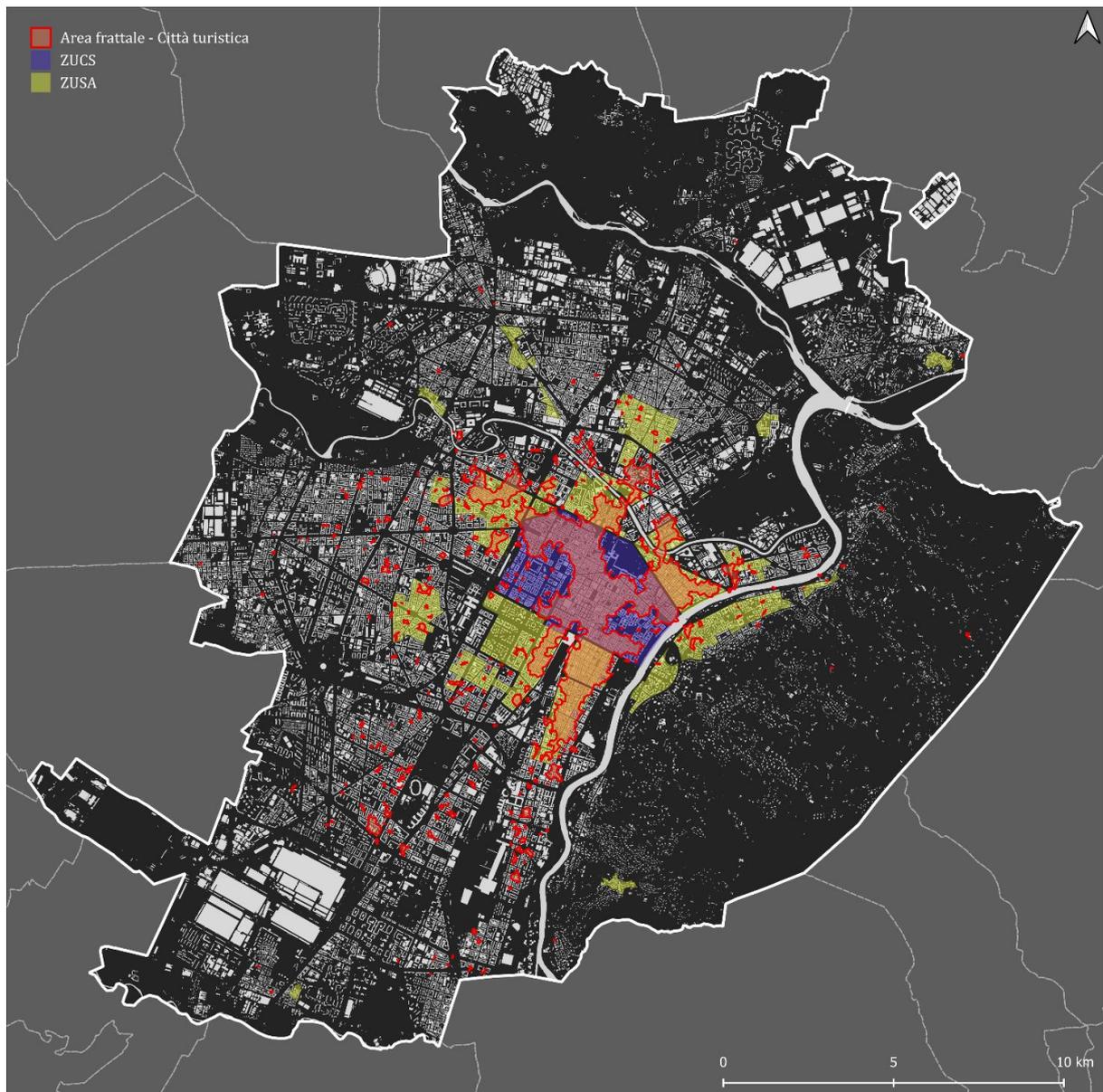


Figura 49 – Sovrapposizione della Città Turistica a ZUCS e ZUSA.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Il confronto tra le due perimetrazioni e la Città Turistica (fig. 49) rivela come quest'ultima presenti una morfologia spaziale che molto si avvicina a ZUCS e ZUSA, sottolineando come le aree di valenza storica siano decisamente più appetibili per il mercato Airbnb, con effetti di possibile aumento della pressione turistica nel centro storico torinese e riduzione dello *stock* abitativo disponibile. La cartografia, inoltre, permette di cogliere le morfologie degli elementi rappresentati a confronto, dal quale si può notare come la ZUCS sia, nella sua quasi totalità, coinvolta dalla Città Turistica, mentre la ZUSA presenta alcune aree libere: l'area ai piedi della Collina se non per pochi tratti, tra cui, ovviamente, l'area comprendente e circostante la Gran Madre. Allo stesso modo l'area della Crocetta, l'area del Quadrilatero compresa tra c.so Inghilterra e c.so Galileo Ferraris e gli ex borghi storici di San Paolo e Barriera di Milano non

rientrano completamente nella perimetrazione della Città Turistica, se non per qualche piccolo frammento dato dall'elevata concentrazione di un cospicuo numero di annunci in una porzione di territorio ridotta.

Confronto ZUCS e ZUSA con la "Città turistica" in termini dimensionali

Area:	Area (kmq)	Porzione di "Città turistica" contenuta (kmq)	Percentuale di area occupata dalla "Città turistica" (%)	Percentuale di "Città turistica" nelle aree (%)
ZUCS	3,54	1,95	55,15	43,01
ZUSA	6,77	1,74	25,67	38,27
ZUCS + ZUSA	10,31	3,69	35,80	81,28

Figura 50 - Risultati della sovrapposizione spaziale della Città Turistica a ZUCS e ZUSA.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Le percentuali mostrano dati interessanti, confermando le ipotesi presentate. L'area della Città Turistica, infatti, risulta contenuta all'81,28% nelle perimetrazioni individuate dallo studio condotto nel 1980. La penetrazione maggiore di annunci Airbnb occupa l'area centrale della città barocca definita dalla ZUCS con il 55,15% dell'area coincidente con la Città Turistica.

Confronto estensione e numero di annunci Airbnb in ZUCS, ZUSA e "città turistica"

Area:	Numero di annunci Airbnb al 2017 (n°)	Numero di annunci Airbnb al 2022 (n°)	Area (kmq)	Corrispettivo di territorio comunale (%)	Percentuale di annunci al 2022 (%)
ZUCS	1549	1715	3,54	2,72	23,94
ZUSA	2042	2110	6,77	5,20	29,45
"Città turistica"	2781	4945	4,54	3,49	69,01
Territorio comunale	6494	7165	130,08	100	100

Figura 51 - Conteggio annunci Airbnb in ZUCS, ZUSA e Città Turistica.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

La porzione di territorio interessata dalla Città Turistica è relativamente piccola rispetto al territorio comunale (3,49%), ma di certo significativa per la posizione che occupa. Inoltre, la pressione esercitata dagli annunci è notevole: quasi $\frac{3}{4}$ degli annunci è contenuto all'interno della Città Turistica, e di questi il 23,94% entro il perimetro della città barocca. Ricordando l'elevato tasso di crescita che ha interessato gli annunci all'interno dell'area frattale nel periodo 2017-2022 (+77,8%), risulta dunque fondamentale monitorare il fenomeno Airbnb, al fine di evitare

che la pressione turistica interessi anche le aree individuate dai dati al di sotto del 75° centile, con importanti conseguenze sulla sfera sociale ed urbana.

- **Offerta ricettiva torinese: Airbnb ed hotel a confronto**

All'interno della Sezione I si è ampiamente discusso riguardo il potenziale impatto che Airbnb ha sulle strutture ricettive tradizionali. Molti sono i modelli applicati in differenti contesti, ma nessuno di questi confrontabile con altri simili o dimostrabili attraverso analisi empiriche o di mercato settoriali. Airbnb, inoltre, afferma di aver prodotto una cospicua letteratura sul tema, riportando che circa 3 ospiti su 10 intervistati non avrebbe scelto una determinata meta in assenza di un'adeguata offerta da parte della piattaforma statunitense. L'analisi sul contesto torinese, dunque si sofferma ad un'esposizione dei dati inerenti all'offerta di posti letto nelle differenti strutture ricettive per ogni comune³⁰, al fine di confrontarli con quelli derivanti dalle sistemazioni Airbnb.

NUMERO E POSTI LETTO DELLE PRINCIPALI STRUTTURE RICETTIVE: Torino e comuni limitrofi

<i>Comuni:</i>	<i>n° strutture alberghiere ed extralberghiere relativi posti letto (2017)</i>	<i>n° strutture alberghiere ed extralberghiere relativi posti letto (2022)</i>	<i>n° Airbnb e relativi posti letto (2017)</i>	<i>n° Airbnb e relativi posti letto (2022)</i>
Baldissero Torinese	4 - 24	4 - 48	15 - 56	19 - 86
Beinasco	1 - 134	1 - 134	10 - 28	7 - 17
Borgaro Torinese	3 - 428	4 - 431	11 - 29	5 - 11
Collegno	6 - 466	7 - 480	43 - 139	65 - 215
Grugliasco	5 - 241	4 - 239	47 - 113	39 - 118
Mappano	no data	2 - 24	no data	3 - 15
Moncalieri	24 - 845	17 - 970	129 - 449	96 - 319
Nichelino	5 - 451	4 - 125	23 - 78	33 - 124
Orbassano	7 - 142	7 - 177	7 - 12	15 - 53
Pecetto Torinese	6 - 63	5 - 59	25 - 96	14 - 60
Pino Torinese	8 - 135	4 - 117	37 - 119	29 - 112
Rivoli	16 - 1111	10 - 999	60 - 192	41 - 143
San Mauro Torinese	7 - 269	9 - 282	17 - 53	26 - 72
Settimo Torinese	5 - 365	6 - 396	no data	10 - 41
Torino	356 - 14.525	305 - 16.271	6.494 - 20.479	7.165 - 23.060
Venaria Reale	21 - 183	12 - 147	71 - 238	70 - 230
Tot. Area di Analisi	474 - 19.382	401 - 20.872	6.989 - 22.081	7.637 - 24.676

Figura 52 - Analisi dei posti letto Airbnb e delle strutture ricettive nell'area di analisi.

Fonte: dati ISTAT. Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

³⁰ Fonte dei dati: ISTAT. Link: <http://dati.istat.it/index.aspx?queryid=7053#> (consultato il 16 gennaio 2024)

La tabella mostra chiaramente come i posti letto offerti dalle strutture ricettive tradizionali (escludendo le categorie “Case in affitto gestite in forma imprenditoriale” e “case per ferie”, ovvero quelle che potrebbero comprendere alloggi delle liste Airbnb o piattaforme simili) siano inferiori rispetto ai posti letto offerti da Airbnb. Il dato però è a sua volta scomponibile: osservando il solo Comune di Torino, si osserva una netta differenza di posti letto, che risulta simile in entrambe le annualità prese in considerazione (una differenza di circa 6mila posti letto). Prendendo in considerazione i dati dei comuni confinanti al capoluogo piemontese al 2022, si nota che i posti letto delle strutture ricettive sono maggiori rispetto all’offerta di Airbnb, ad esclusione unicamente dei comuni di Baldissero Torinese e Venaria Reale. È possibile affermare che nei contesti urbani maggiori, Airbnb sia diventato un concorrente di non poco conto per le strutture ricettive alberghiere e similari, diventando sempre più una prima scelta per turisti e visitatori. Nei contesti minori, invece, l’offerta alberghiera sembra ancora essere al primo posto (in termini numerici), visto anche l’esiguo numero degli elenchi Airbnb al di fuori di Torino (fig. 53).

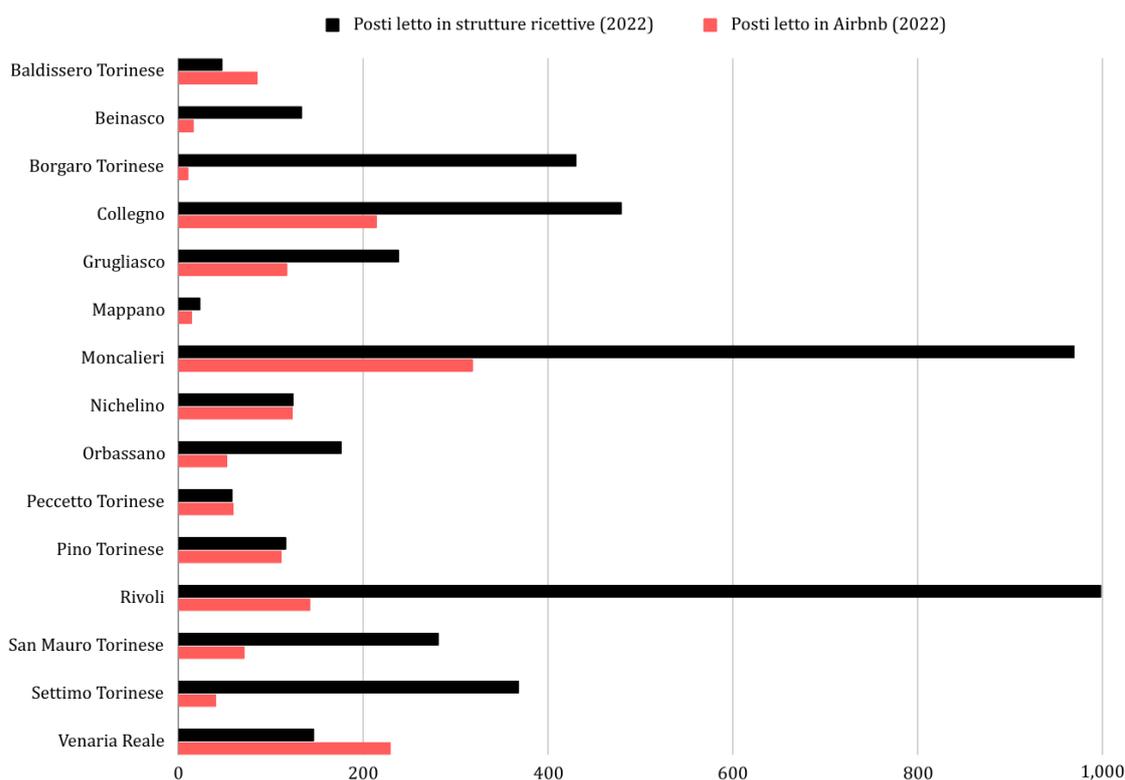


Figura 53 - Confronto posti letto Airbnb-strutture ricettive nei comuni confinanti a Torino.

Fonte: dati ISTAT. Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

5.3 Focus sul mercato immobiliare: analisi temporale dall'ingresso nello scenario torinese di Airbnb

- **Il mercato immobiliare: inquadramento del periodo 2017-2022**

Secondo quanto riportato da Nomisma (2022)³¹ nel 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare, che analizza l'andamento del settore degli immobili nei 13 principali mercati nazionali (tra cui Torino), la situazione italiana è caratterizzata da una forte incertezza. I salari reali percepiti divengono sempre più bassi, ed il Paese risulta a tutti gli effetti sempre più povero. Ciò che permane, nonostante una crescente difficoltà a risparmiare, è il desiderio di casa: 3,3 milioni di nuclei familiari si sono dichiarati interessati all'acquisto di un'abitazione. Ciò evidenzia un altro aspetto evidenziato dal Rapporto, ovvero la propensione dei nuclei familiari all'indebitamento mediante credito. Si è inoltre, registrata una riduzione della tendenza alla suburbanizzazione e il graduale ritorno urbanizzazione con centralità del comune capoluogo. La domanda di casa, a tal proposito, è caratterizzata dalla sempre più forte esigenza di raggiungere il centro urbano e i servizi locali in un tempo massimo di 15 minuti da casa, a piedi o in bicicletta. A queste necessità, si contrappone una carenza di offerta sia per le case in vendita, sia per quelle destinate alla locazione. I dati dei 13 mercati analizzati riportano infine che mediamente l'11% delle compravendite residenziali è stato registrato nei centri urbani, mentre il 44,5% nelle periferie. La sostenibilità di questi livelli di mercato dipende anche dal rapporto tra i prezzi delle varie zone urbane. Quelle del centro e della periferia si caratterizzano per un rapporto tra prezzi che nella media è pari a 1:1,96 (rispettivamente: prezzo della periferia e prezzo del centro). Per ciò che concerne la domanda di locazione, questa ha rappresentato il 42% della domanda presente sul mercato nel secondo semestre del 2022, ed i dati sono ancora in crescita come riportato da Nomisma (2023)³².

Preso atto del quadro generale presentato, il seguente paragrafo, partendo dal presupposto che l'espansione del mercato Airbnb nei contesti turistici sembra aver inciso sulle dinamiche e sui prezzi dei mercati immobiliari locali, vuole portare le evidenze di una possibile perturbazione del settore immobiliare generata dal crescente numero di alloggi Airbnb nel Comune di Torino. I dati utilizzati nell'ambito delle analisi del mercato immobiliare sono principalmente di due tipologie: un *dataset* frutto di un'operazione di webscraping effettuata su due siti di intermediazione immobiliare (www.immobiliare.it e www.tecnocasa.it) nel maggio del 2021, da cui si sono ricavati gli annunci puntuali mediante geolocalizzazione³³; i dati ottenuti

³¹ <https://www.nomisma.it/focus/presentazione-del-2-rapporto-sul-mercato-immobiliare-2022-2/>

³² <https://www.nomisma.it/focus/presentato-il-2-osservatorio-sul-mercato-immobiliare-2023/>

³³ I dati sono stati utilizzati nell'ambito della redazione del Dodicesimo quaderno della Collezione Quaderni Future Urban Legacy Lab (FULL).

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate³⁴ nella sezione delle quotazioni immobiliari inerenti ai due semestri degli anni dal 2017 al 2022. Questi ultimi, ottenuti in formato .xls e contenenti tutti i comuni della provincia di Torino, sono stati elaborati, estrapolando i sedici comuni di riferimento, e a loro volta ulteriormente scremati, mantenendo unicamente i valori immobiliari di locazioni e compravendite della colonna DESCR_TIPOLOGIA inerenti alle voci "Abitazioni civili", "Abitazioni di tipo economico", "Abitazioni signorili" e "Ville e villini". Successivamente, mediante il software QGIS si sono unite le informazioni geografiche delle Fasce OMI (ottenute anch'esse dalle banche dati OMI) alle informazioni numeriche inerenti ai dati di locazione e compravendita elaborati in precedenza. Anche in questo caso, il comune di Torino è stato analizzato in separata sede, prima mediante le quattro Fasce OMI (B, C, D, E) e poi successivamente utilizzando le 41 Zone OMI in cui è suddiviso l'intero territorio comunale; per quanto riguarda i restanti quindici comuni, le Fasce OMI, sono state invece accorpate ottenendo una media municipale unica per l'intero territorio comunale. Si presentano di seguito i dati inerenti ai quindici comuni della corona metropolitana torinese.

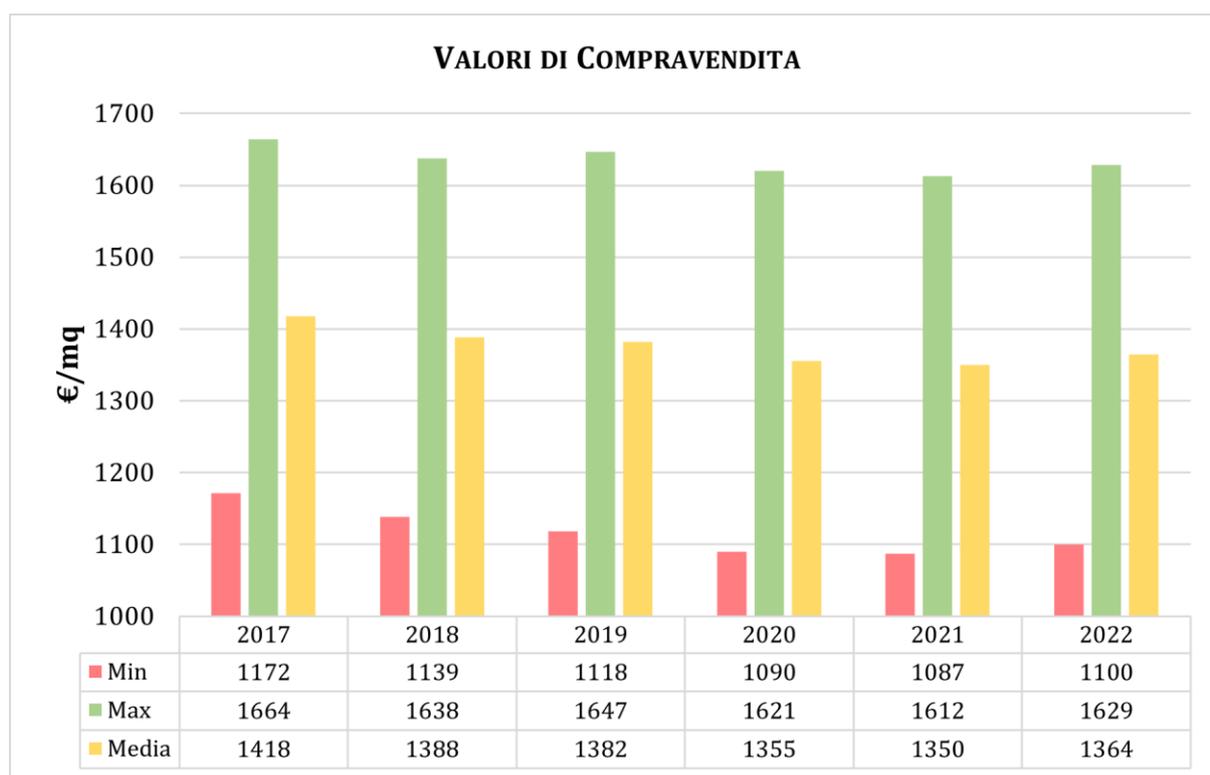


Figura 54 - Valori della compravendita nella corona metropolitana di Torino.

Fonte: dati Agenzia delle Entrate (OMI). Elaborazione grafica propria.

³⁴ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/forniture-dati-omi>

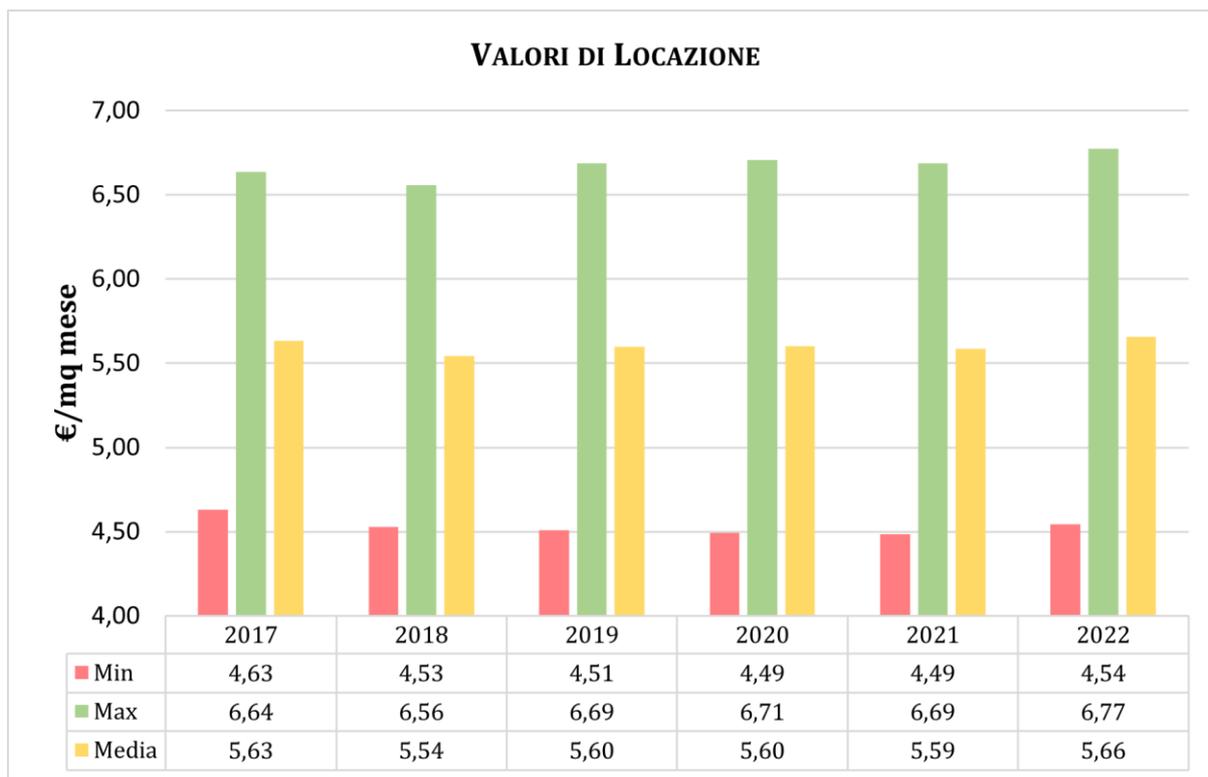


Figura 55 - Valori della locazione nella corona metropolitana di Torino.

Fonte: dati Agenzia delle Entrate (OMI). Elaborazione grafica propria.

I grafici riportati in fig. 54-55 mostrano l'andamento dei prezzi di compravendita e di locazione nei comuni confinanti a Torino dal 2017 al 2022.

Nel grafico riportatene i valori di compravendita (espressi in €/mq), si nota una leggera fluttuazione dei prezzi minimi e massimi nel corso degli anni, con una lieve propensione alla diminuzione del prezzo minimo ed all'aumento dei valori massimi. La media dei prezzi mostra una leggera diminuzione dei prezzi sino al 2021, seguita da un leggero incremento nell'ultima annualità, suggerendo un processo di stabilizzazione del mercato nel periodo post pandemico.

Osservando i valori di locazione (riportati in €/mq per mese), i prezzi risultano piuttosto stabili nel tempo, con leggere variazioni tra il valore massimo, minimo e medio. Ciò, indica un mercato degli affitti meno volatile, più stabile e resiliente nel tempo a differenza di quello della compravendita. La leggera crescita del prezzo medio dal 2020 al 2022 potrebbe indicare che nel periodo post pandemico, si sia assistito ad una crescita della domanda o, viceversa, ad una contrazione dell'offerta.

In linea generale, entrambi i grafici suggeriscono un certo grado di stabilità del mercato immobiliare dei comuni della corona metropolitana torinese, con segnali di un mercato della locazione più omogeneo, a differenza di quello della compravendita, presentante una maggior variabilità dei prezzi di acquisto a metro quadro.

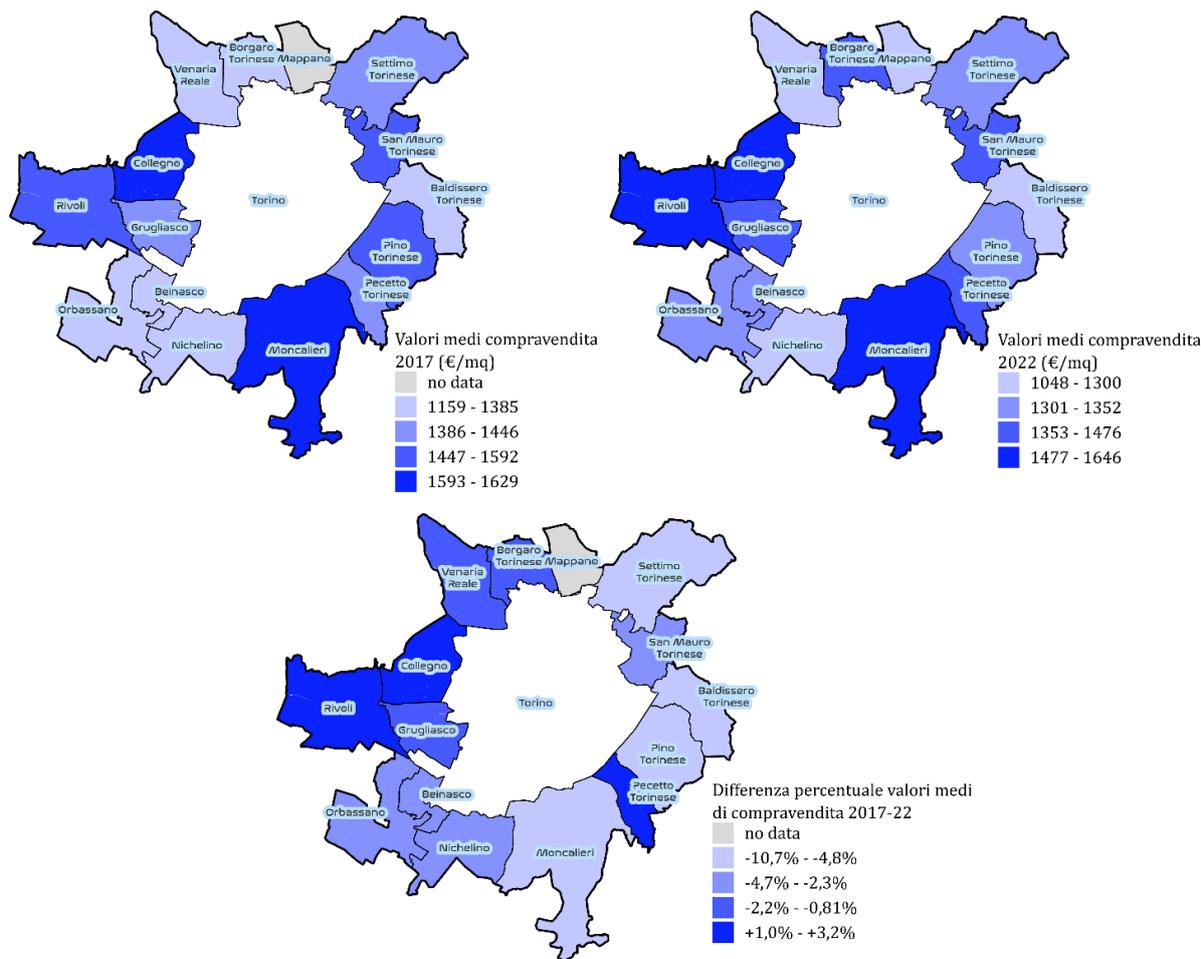


Figura 56 - Variazioni dei valori medi di compravendita 2017-22 nella corona metropolitana.

Fonte: dati Agenzia delle Entrate (OMI). Elaborazione grafica propria.

Nel 2017 i comuni di Collegno e Moncalieri mostrano valori medi per metro quadro più elevati rispetto alle altre municipalità. Queste aree si distinguono per la loro stretta integrazione con la città di Torino, sia in termini di urbanizzato, sia in termini di collegamenti infrastrutturali, comprendendo anche un efficiente sistema di trasporto pubblico locale. Tale configurazione potrebbe suggerire una maggior concentrazione della domanda immobiliare nei suddetti comuni.

Al 2022, si registra un generale abbassamento dei valori immobiliari, osservabile dalle classi di valore riportate nelle due legende (2017-22); comparando l'intervallo temporale rappresentato nelle prime due cartografie mediante la terza, rappresentante la variazione percentuale dei valori medi nelle due annualità, si nota un generale abbassamento delle quotazioni, particolarmente significativa in alcuni comuni, quali Pino Torinese (-10,69%) e Baldissero Torinese (-9,58%). Ciò può riflettere una varietà di fattori economici e sociali, inclusi cambiamenti nella domanda di mercato a seguito di interventi infrastrutturali o urbani e potenziali impatti economici come quelli indotti dalla pandemia di Covid-19. Tuttavia, alcuni

comuni quali Collegno, Rivoli e Pecetto T.se, sembrano aver registrato, al contrario, lievi incrementi (nell'ordine 1-3%) dei valori medi di compravendita.

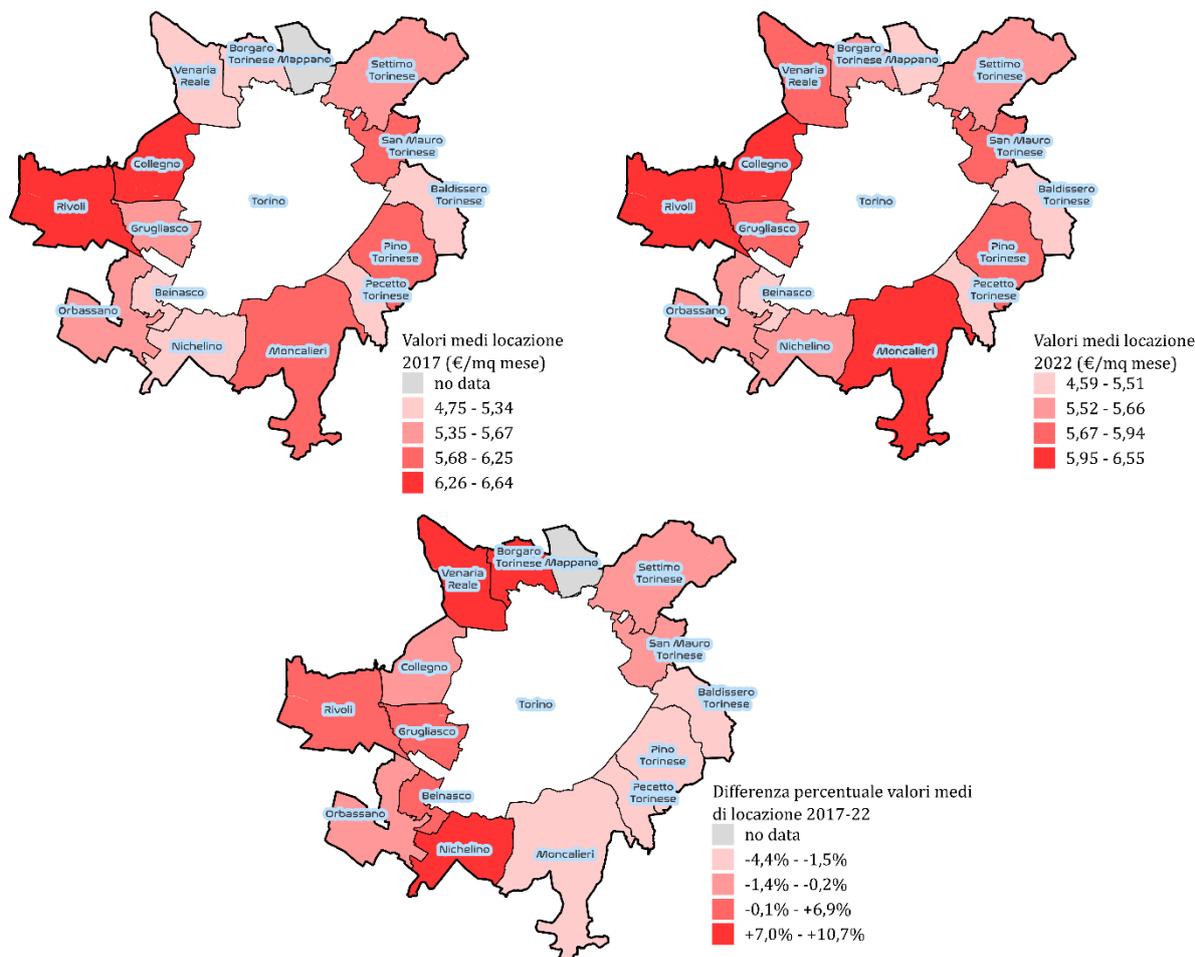


Figura 57 - Variazioni dei valori medi di locazione 2017-22 nella corona metropolitana.

Fonte: dati Agenzia delle Entrate (OMI). Elaborazione grafica propria.

Le quotazioni immobiliari inerenti alle locazioni riflettono la situazione mostrata dai valori di compravendita: Moncalieri, Rivoli e Collegno, nel periodo 2017-2022 sono le tre municipalità evidentemente più appetibili per il mercato e mostrano valori di locazione più elevati rispetto agli altri comuni. Osservando le prime due cartografie, inoltre, non si registrano significativi cambiamenti nei valori, sottolineando una sostanziale situazione di equilibrio del settore degli affitti nell'area di analisi. Le variazioni di prezzo maggiori in termini percentuali sono evidenti nei comuni di Nichelino, Borgaro e Venaria (+7,0-10,7%), mentre i comuni posti a sud-est sono quelli che registrano l'abbassamento dei valori medi maggiori in termini percentuali. Per contro, il decremento percentuale massimo si attesta al 4,4%, indicando comunque una buona stabilità del mercato degli affitti nei comuni della prima cintura metropolitana.

Come accennato, per il comune di Torino si richiede un maggior grado di dettaglio, in quanto il comune presenta aree estremamente eterogenee tra loro. A questo proposito, sono state

considerate le differenti Fasce OMI per la presentazione generale delle quotazioni immobiliari: queste, indicano un'aggregazione di zone omogenee contigue e rappresentano un'area territoriale con una precisa collocazione geografica (come mostrato in legenda in fig. 58).

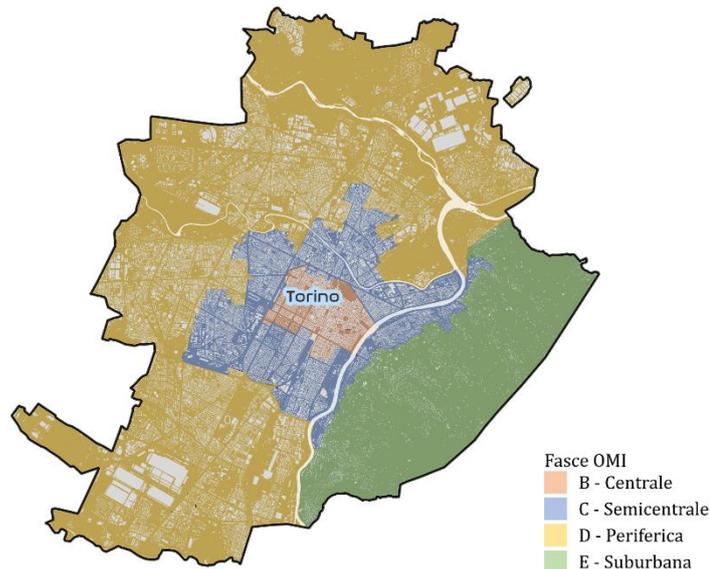


Figura 58 - Rappresentazione delle Fasce OMI, Comune di Torino.

Fonte: geodati Agenzia delle Entrate (OMI). Elaborazione grafica propria.

Nello specifico:

- La fascia centrale – B individua quella porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del comune, inteso come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più grande;
- La fascia semicentrale – C individua quella porzione di territorio comunale che è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e che ad esso è direttamente connessa per i servizi, i trasporti, le infrastrutture. Tale fascia presuppone la presenza della fascia B e di quella periferica D, essendo intermedia tra le due;
- La fascia periferica – D individua quella porzione di territorio comunale che è contigua alla fascia centrale o semicentrale ed è delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato;
- La fascia suburbana – E è rappresentata da quella porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano da un territorio non edificato, da una barriera naturale e/o artificiale³⁵.

³⁵ Manuale della Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Link: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df (consultato il 28 gennaio 2024)

Per ognuna delle quattro fasce è stato realizzato lo storico dei dati inerenti ai valori medi di compravendita e di locazione, riportati in fig. 59-60.

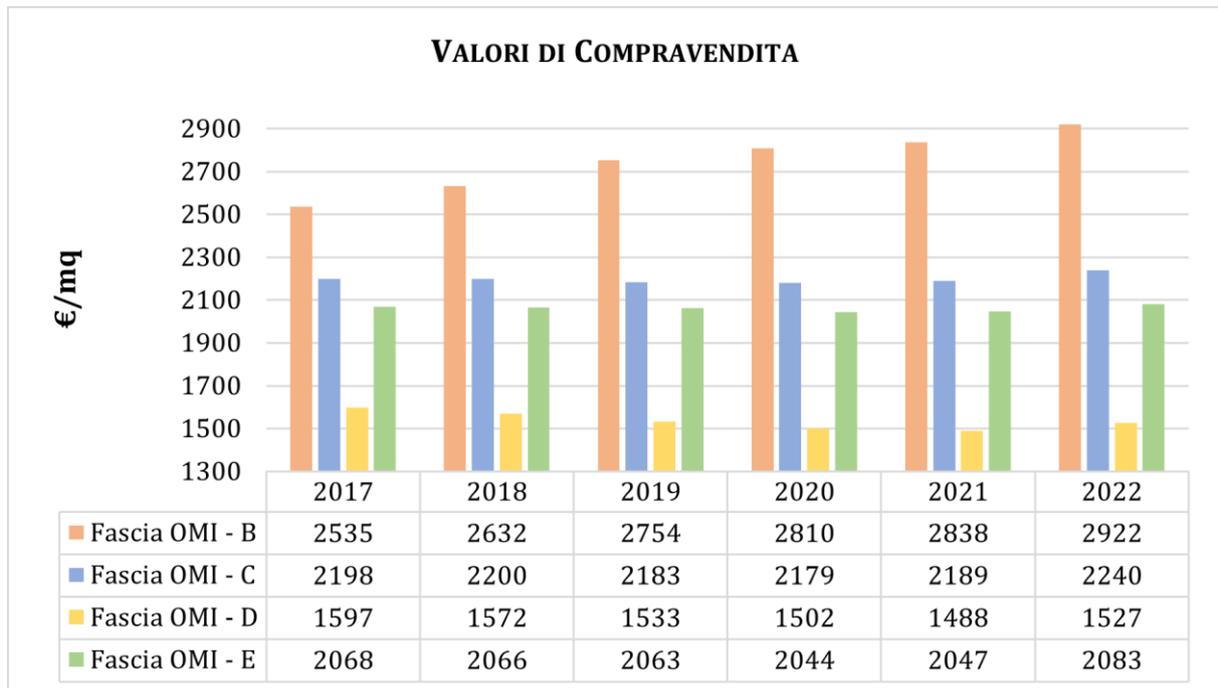


Figura 59 - Valori della compravendita nel Comune di Torino.

Fonte: dati Agenzia delle Entrate (OMI). Elaborazione grafica propria.

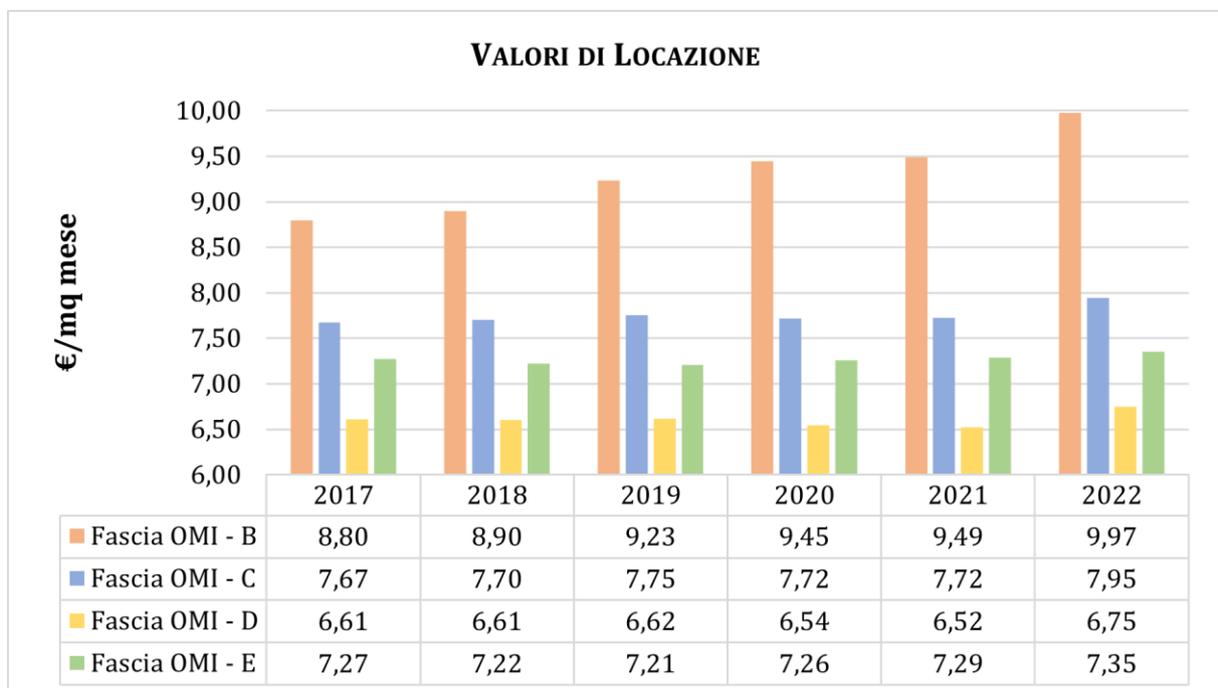


Figura 60 - Valori della compravendita nel Comune di Torino.

Fonte: dati Agenzia delle Entrate (OMI). Elaborazione grafica propria.

Nel grafico inerente ai valori di compravendita il valore medio nelle differenti fasce mostra variazioni significative nei vari anni. La fascia B, centrale, e la fascia C, semicentrale, sono quelle

che presentano i valori a metro quadro maggiori, in progressivo aumento nelle sei annualità analizzate. Le fasce D ed E, al contrario, mostrano come durante il periodo pandemico (2020-2021) i valori a metro quadro delle compravendite siano diminuiti sensibilmente per poi aumentare nel 2022.

Per ciò che concerne la locazione, escludendo la fascia B che presenta un aumento complessivo nelle sei annualità di oltre 1 €/mq per mese, non presenta sostanziali variazioni nei valori evidenziando la stabilità del settore degli affitti.

Successivamente, l'analisi per il Comune di Torino si è articolata mediante l'utilizzo delle quotazioni per zone OMI, nello specifico 41 aree individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. La zona OMI, infatti, non è altro che una porzione continua del territorio comunale (ottenuta direttamente dal porzionamento delle Fasce OMI in aree) che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

Quanto ai criteri per il porzionamento delle fasce nelle differenti zone, è da osservare come all'interno di ogni singola zona individuata il rapporto tra i valori di mercato unitari massimo e minimo riferiti a unità immobiliari della tipologia prevalente, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, non deve risultare di norma superiore a 1,5.

A tale fine, non sono da prendere in considerazione unità immobiliari aventi caratteri singolari per la zona, o comunque, poco significative a livello statistico. Nel caso, tramite approfondita analisi territoriale, si rilevino particolari ed oggettive condizioni che non consentono il rispetto del prima citato limite, si può elevare il rapporto tra quotazione massima e minima fino a 2³⁶.

Di seguito sono mostrate le analisi inerenti alle quotazioni immobiliari OMI per le 41 zone omogenee individuate per il Comune di Torino.

³⁶ *Ibidem.*

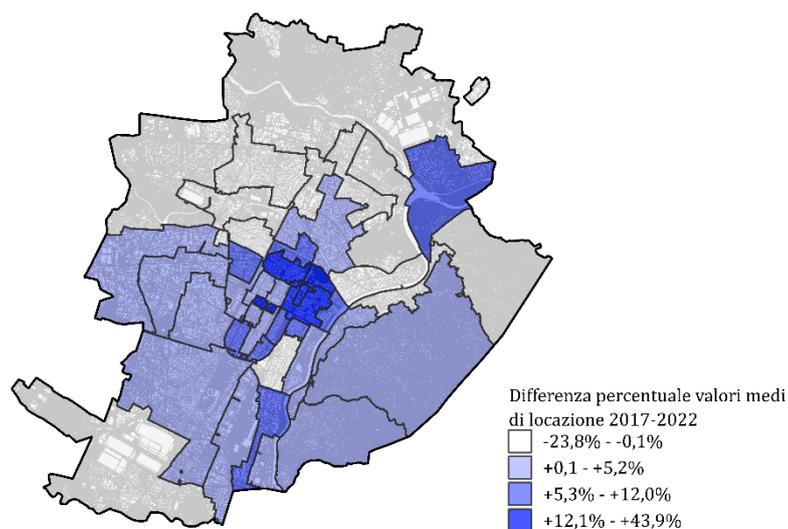
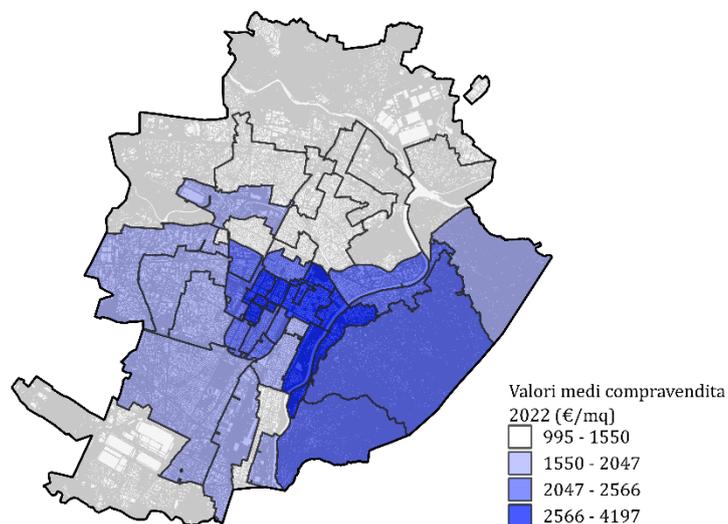
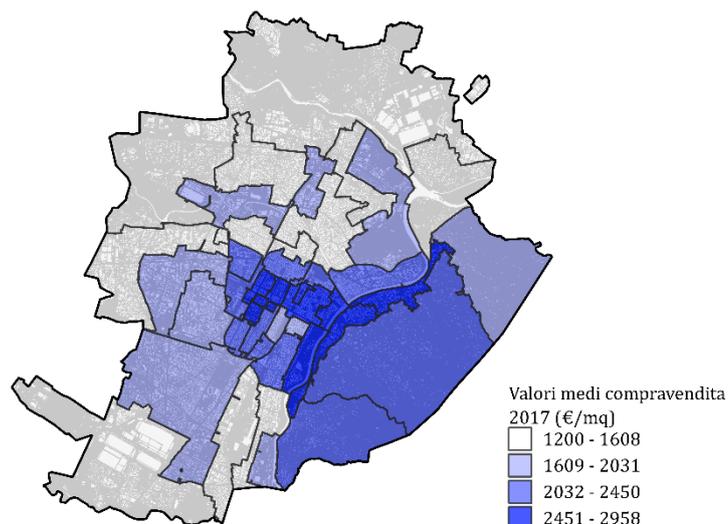


Figura 61 - Variazioni dei valori medi di compravendita 2017-22 nel Comune di Torino.

Fonte: dati Agenzia delle Entrate (OMI). Elaborazione grafica propria.

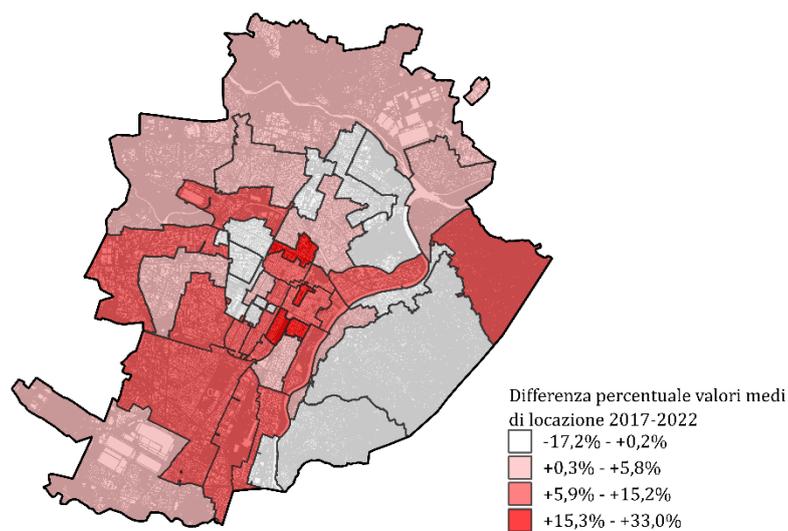
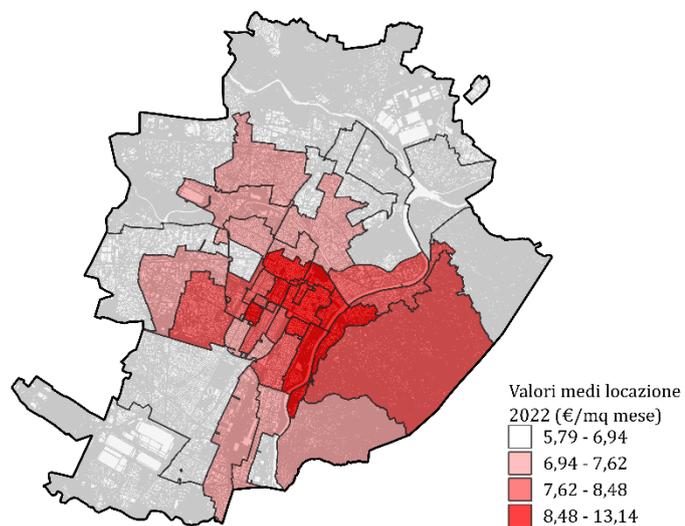
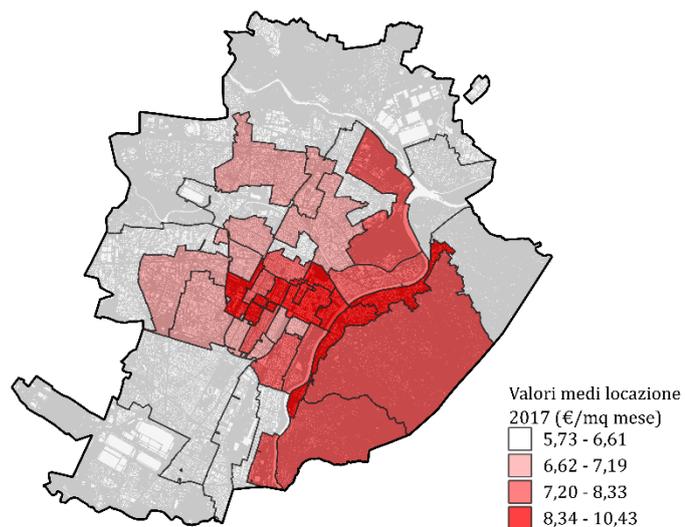


Figura 62 - Variazioni dei valori medi di locazione 2017-22 nel Comune di Torino.

Fonte: dati Agenzia delle Entrate (OMI). Elaborazione grafica propria.

I valori medi di compravendita nel comune di Torino (fig. 61) al 2017 presentano una distribuzione a cluster: si individua la zona centrale che si estende sino al corso del fiume Po verso est; l'area del lungo Po sulla sponda destra, che coincide al tracciato di corso Moncalieri (poi Casale); l'area della Collina. Queste tre aree rappresentano quelle in cui i prezzi a metro quadro sono più elevati, data l'elevata concentrazione di ville e villini (Collina e lungo PO) ed abitazioni signorili (centro città). La cartografia con aggiornamento 2022, presenta un crollo dei valori minimi: questi nel 2017 attestati a 1200 €/mq passano nel 2022 a 995 €/mq. Viceversa, i valori massimi di compravendita nel corso delle sei annualità giungono oltre la soglia dei 4 mila €/mq.

Le variazioni percentuali dei valori più elevate si registrano nell'area centrale della città barocca, con incrementi che si attestano tra il 12 ed il 43%. A queste si aggiungono le aree coincidenti con gli ex quartieri Regio Parco, Nizza-Millefonti/Lingotto e l'area sud di Crocetta, le quali presentano incrementi nell'ordine del 5-12%. Per contro, ad una crescita esponenziale dei valori nelle aree precedentemente individuate, si accosta la generale tendenza di deprezzamento del valore a metro quadro degli immobili nelle estreme periferie a nord e sud, con deprezzamenti che arrivano oltre al 20% rispetto al 2017.

Per quanto riguarda gli affitti (fig. 62), si registra un generale aumento dei valori di locazione su quasi tutto il territorio comunale, ad esclusione delle aree sud-est della Collina, l'area ad ovest più prossima alla città barocca e l'area a nord e nord-est dell'ex quartiere Barriera di Milano, le quali registrano gli unici deficit nei prezzi di locazione nel periodo 2017-22.

- **Ricerca dell'effetto Airbnb**

Come esposto nella Sezione I, paragrafo 2.2, uno degli effetti più marcati dell'ingresso nello scenario economico di Airbnb è proprio l'interesse da parte dei proprietari di immobili e seconde case inutilizzate a spostare i propri introiti finanziari dal mercato degli affitti ordinari a quello degli affitti brevi a fini turistici. A questo, si accostano due conseguenze principali:

- In primo luogo, l'aumento dei canoni di locazione per gli affitti a lungo termine;
- In secondo luogo, la sempre minor disponibilità di immobili in affitto nel medio-lungo periodo, a causa della massiccia conversione di questi in case vacanza da parte dei proprietari.

L'intento di questo sottoparagrafo è dunque quello di individuare eventuali correlazioni tra i dati Airbnb ed il mercato immobiliare nel periodo 2017-2022.

Per ciò che concerne l'aumento dei canoni di locazione degli immobili, si riporta quanto mostrato dalle analisi condotte da Garcia-López et al. (2019) all'interno del working paper "*Do Short-Term Rental Platform Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona*".

Basandosi su differenti modelli di regressione, dati delle transazioni di compravendita ed indicatori locali di diversa natura, i risultati delle analisi hanno evidenziato come, in media nella città di Barcellona, ad un aumento di 54 annunci nelle liste Airbnb corrisponda un aumento dei canoni di locazione dell'1,9%.

Ricordando ancora che i contesti di applicazione di tali modelli non sono confrontabili tra loro, in quanto condizionati da dinamiche e fattori intrinseci alla città di applicazione, si può ipotizzare che per una città come Torino, ben differente dal capoluogo catalano in termini dimensionali, economici ed urbani, il numero di annunci che può effettivamente condizionare il mercato ordinario degli affitti è di certo inferiore a 54. I dati utilizzati per la ricerca nella città di Barcellona, mostrano che nel capoluogo catalano al 2015 erano presenti 16.951 annunci nelle liste Airbnb, per una popolazione residente di circa 1.656.725 abitanti. Spostando l'attenzione sul capoluogo piemontese, questo mostra che al momento delle analisi (2022), gli annunci Airbnb sono pari a 7.165 annunci, per una popolazione residente pari a 848.748 abitanti. Si assume dunque che i contesti analizzati, in via del tutto teorica, sono circa l'uno il doppio dell'altro.

La domanda da porsi, di conseguenza, è: quale incremento di annunci Airbnb assume carattere significativo per il Comune di Torino? Rapportando gli annunci Airbnb presenti nella città di Torino con quelli presenti a Barcellona, si ottiene un coefficiente di 0,42268893. Questo valore moltiplicato per 54, ci restituisce un incremento significativo teorico di 22,83 annunci, approssimato a 23.

Attraverso l'incrocio delle zone OMI e dei dati Airbnb al 2017 ed al 2022 nel Comune di Torino, è stato possibile verificare in quali zone l'incremento fosse superiore o uguale a 23 annunci. La scelta di utilizzare una variazione in termini numerici assoluti è molto utile, in quanto esclude la possibilità di considerare nelle analisi le zone nelle quali si è verificato un incremento percentuale degli annunci elevatissimo ma legato ad un numero iniziale di annunci molto basso (ad esempio, la zona OMI B9 esprime un incremento percentuale degli annunci dell'80,0%, ma il dato è frutto di un incremento numerico assoluto di soli 4 annunci: 5 annunci presenti al 2017 contro i 9 presenti al 2022).

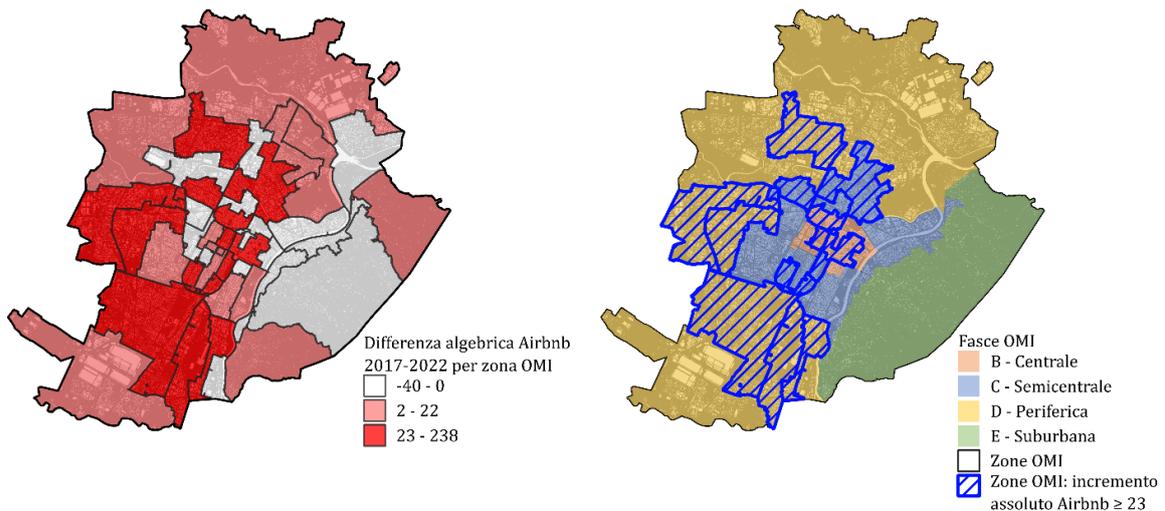


Figura 63 - Individuazione delle zone OMI con incremento assoluto di Airbnb ≥ 23 annunci.

Fonte: geodati Agenzia delle Entrate (OMI), *dataset* Airbnb Politecnico di Torino.

Le zone OMI aventi incremento assoluto di annunci maggiore o uguale a 23 sono tredici, ed appartengono alle Fasce B, C e D (fig. 63). La loro distribuzione non segue uno schema spaziale determinato, ed occupano porzioni di città estremamente eterogenee tra loro in termini socio-economici.

La Fascia OMI più interessata è la fascia D (6 zone), a seguire la Fascia C (4 zone) ed infine la Fascia B (3 zone). Rimane esclusa la Fascia E, ovvero quella Suburbana/collinare, in quanto in questa zona l'aumento di annunci, come si era dimostrato nel paragrafo 5.1, ha interessato con maggior incidenza le aree nelle dirette vicinanze di corso Moncalieri/Casale, che appartengono però alla Fascia C.

Ottenuto dunque il dato delle zone OMI interessate dall'aumento minimo di annunci individuato precedentemente, si è proceduto al confronto tra questo ed il dato inerente alla variazione percentuale dei valori medi di locazione per zona OMI.

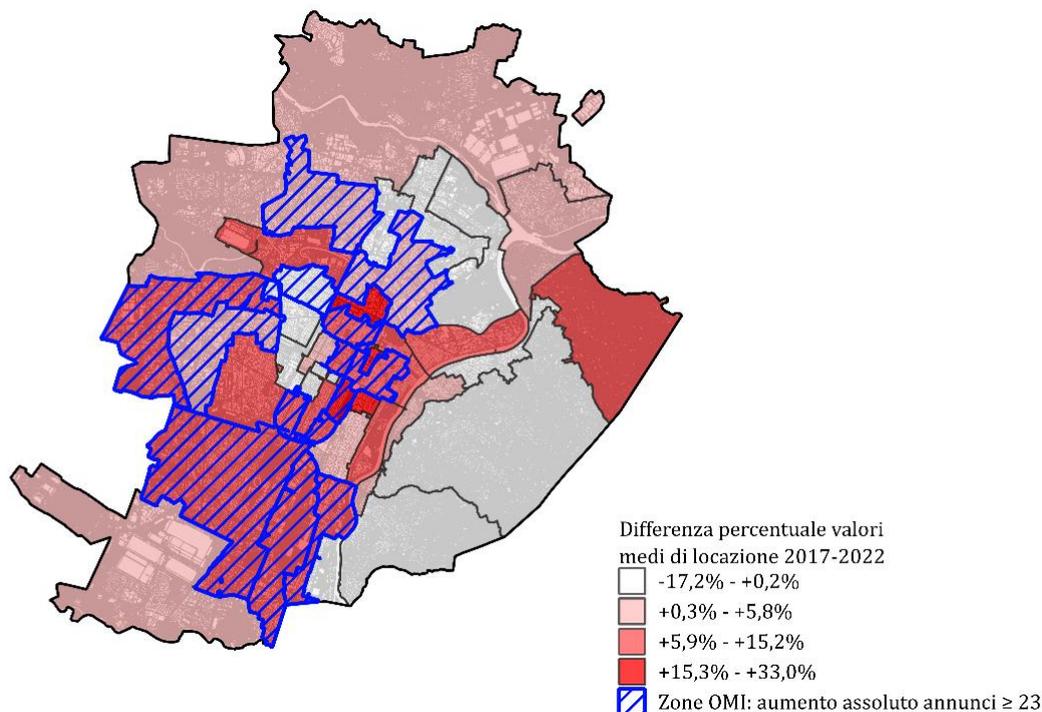


Figura 64 - Sovrapposizione zone OMI con aumento annunci ≥ 23 e differenza percentuale valori medi di locazione (anni 2017-2022).

Fonte: geodati Agenzia delle Entrate (OMI), dataset Airbnb Politecnico di Torino.

IL MERCATO DELLA LOCAZIONE ORDINARIA A TORINO: l'effetto Airbnb sui valori medi di locazione

Fascia OMI:	Zona OMI:	Incremento Airbnb (2017-22)	Valore m. Locazione 2017 (€/mq mese)	Valore m. Locazione 2022 (€/mq mese)	Differenza percentuale 17-22
B	B2	96	10,09	11,47	+13,68%
	B3	32	8,98	9,53	+6,12%
	B5	43	8,27	7,11	+10,64%
C	C3	32	7,19	8,48	+17,94%
	C5	37	6,93	7,58	+9,38%
	C8	28	7,03	6,96	-0,99%
	C10	67	6,98	7,11	+1,86%
D	D2	63	6,25	7,20	+15,20%
	D4	44	6,59	7,20	+9,26%
	D5	238	6,42	6,91	+7,63%
	D7	26	6,87	7,27	+5,82%
	D8	41	6,12	6,94	+13,40%
	D10	26	6,83	7,05	+3,22%

Figura 65 - Tabella di incidenza Airbnb-Mercato degli affitti.

Fonte: geodati Agenzia delle Entrate (OMI), dataset Airbnb Politecnico di Torino.

I dati esposti confermano quanto teorizzato nel working paper di Garcia-López et al. (2019): le zone presentanti un'attività media di annunci Airbnb dal 2017 al 2022 hanno mostrato in dodici

casi su tredici analizzati che i valori medi di locazione sono incrementati nei sei anni analizzati. L'aumento medio del prezzo a metro quadro (mese) non è direttamente proporzionale all'incremento del numero di annunci nel periodo analizzato, bensì dipende dalla zona in questione. La zona OMI C3, compresa tra via Sacchi e corso Re Umberto è quella che riporta l'incremento maggiore (+17,94% rispetto al 2017); a questa segue la zona D2 (+15,20%), coincidente con l'area dell'ex quartiere Nizza-Millefonti e Lingotto: si ipotizza che la realizzazione del prolungamento della Linea M1 della metropolitana e la conseguente inaugurazione delle stazioni di Bengasi e Italia 61 abbia contribuito al notevole incremento del prezzo degli affitti. Solamente la zona OMI C8 presenta un lieve decremento del valore medio di locazione degli immobili, con un deficit percentuale minimo pari a -0,99%.

L'importanza di questa analisi risiede proprio nell'individuazione delle aree maggiormente soggette alla crescita del fenomeno Airbnb, in quanto zone in cui presumibilmente si manifesterà in maniera più accentuata la pressione sui valori medi di locazione degli immobili destinati all'affitto a medio lungo termine. La più diretta conseguenza dell'aumento dei prezzi di locazione è certamente la difficoltà a trovare alloggi a prezzi accessibili, dinamica particolarmente problematica per alcuni segmenti di popolazione, quali ad esempio gli studenti, i lavoratori a basso reddito e le giovani famiglie in cerca di una prima sistemazione. Allo stesso modo, i residenti permanenti di queste zone, a parità di stipendio percepito, potrebbero non riuscire più a sostenere gli elevati costi di locazione, vedendosi costretti a spostarsi in aree più periferiche della città. Per altro, i quartieri maggiormente colpiti dall'impetuosa crescita degli alloggi Airbnb, spesso, subiscono trasformazioni radicali, con cali della popolazione residente, un aumento delle attività direttamente connesse alla domanda turistica (turistificazione dei quartieri), ed il forte rischio di perdita d'identità e coesione sociale. Inoltre, l'orientamento delle attività in favore delle necessità dei turisti può portare ad un cambiamento nell'offerta dei servizi locali di base, una volta destinati ai residenti (come alimentari, farmacie, ed altre attività tipiche del c.d. commercio di vicinato).

La questione più preoccupante di quanto appena descritto è la circolarità del processo: l'aumento dell'appetibilità dell'area da parte del mercato Airbnb, allo stesso modo, incentiva investimenti da parte di soggetti privati, con il forte rischio di gentrificazione dei quartieri e la conseguente sostituzione dei residenti con fasce della popolazione dotate di un potere d'acquisto maggiore. Ciò altera l'equilibrio economico-sociale dei quartieri, con conseguenze sulla qualità della vita dei residenti. Il processo appena descritto è ciclico in quanto una volta che un quartiere risulta saturo, questo può ripetersi in un altro quartiere prima poco appetibile per il mercato STR. È altrettanto opportuno sottolineare che vi sono anche risvolti positivi; l'aumento dell'attrattiva di determinate aree della città, può incentivare azioni di rigenerazione e riqualificazione urbana che possono portare al ripensamento di quartieri un tempo idealizzati

come poco sicuri ed accessibili. Inoltre, l'aumento delle attività turistiche legate ad Airbnb può generare maggiori entrate fiscali a livello non solo di quartiere, ma anche comunale, attraverso tasse di soggiorno ed altri tipi di imposte, che possono essere reinvestite in servizi, trasporto pubblico locale, infrastrutture ed interventi urbani di diverso tipo.

Avendo individuato le aree caratterizzate da un incremento medio-alto di annunci Airbnb, è stato possibile confrontare queste anche con la variazione dei prezzi di compravendita. Secondo quanto riportato da Garcia-López et al. (2019), nei medesimi quartieri in cui si manifestava l'aumento dei prezzi di locazione, aumentano anche i valori di compravendita, nell'ordine del 4,6% per quanto riguarda i valori di transazione e del 3,7% per ciò che concerne i prezzi inseriti nelle liste di compravendita comunali. Non possedendo un *dataset* che contenga i prezzi immobiliari nel corso del 2017, né avendo accesso alla banca dati delle transazioni immobiliari avvenute nei due anni di riferimento, non è possibile osservare nel dettaglio la crescita dei prezzi.

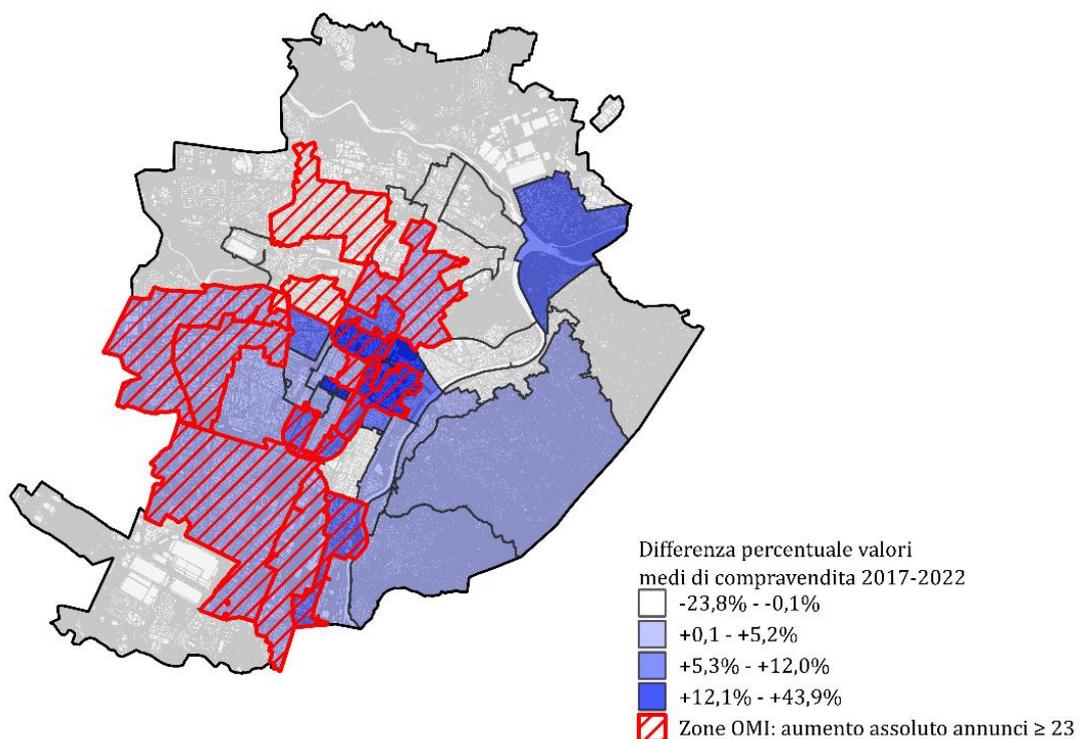


Figura 66 - Sovrapposizione zone OMI con aumento annunci \geq 23 e differenza percentuale valori medi di compravendita (anni 2017-2022).

Fonte: geodati Agenzia delle Entrate (OMI), *dataset* Airbnb Politecnico di Torino.

IL MERCATO DELLA LOCAZIONE ORDINARIA A TORINO: l'effetto Airbnb sui valori medi di compravendita

Fascia OMI:	Zona OMI:	Incremento Airbnb (2017-22)	Valore m. Compravendita 2017 (€/mq)	Valore m. Compravendita 2022 (€/mq)	Differenza percentuale 17-22
B	B2	96	2958	3463	+17,08%
	B3	32	2692	2767	+2,79%
	B5	43	2213	2533	+14,50%
C	C3	32	2013	2117	+5,18%
	C5	37	2269	2428	+7,03%
	C8	28	1600	1513	-5,47%
	C10	67	1483	1531	+3,20%
D	D2	63	1450	1538	+6,03%
	D4	44	1575	1645	+4,44%
	D5	238	1628	1675	+2,88%
	D7	26	1933	1958	+1,29%
	D8	41	1608	1673	+4,02%
	D10	26	1519	1431	-5,76%

Figura 67 - Tabella di incidenza Airbnb-Mercato della compravendita.

Fonte: geodati Agenzia delle Entrate (OMI), dataset Airbnb Politecnico di Torino.

Così come avvenuto per la locazione, l'analisi è stata eseguita mediante confronto delle zone OMI caratterizzate da crescita del fenomeno Airbnb nell'ordine di almeno ventitré annunci con le zone OMI riportanti la differenza percentuale dei valori di compravendita 2017-22. Come evidenziato già dal confronto con i valori di locazione, anche per quanto riguarda la compravendita la quasi totalità delle zone OMI (undici su tredici analizzate) presenta variazioni percentuali positive dei prezzi di compravendita. Rispetto al mercato degli affitti gli incrementi percentuali sono più contenuti, ad esclusione della Fascia B centrale, la quale presenta indici percentuali decisamente elevati nelle zone B2 (+17,08%) e B5 (+14,50%). Anche in questo caso, il numero effettivo di annunci Airbnb in più rispetto al 2017 non è direttamente proporzionale all'incremento percentuale dei prezzi di compravendita; la zona OMI D5, che presenta un incremento complessivo di 238 annunci, mostra un +2,88%, mentre viceversa, la zona OMI C3, presenta un incremento del 5,18% a fronte di soli 32 annunci in più rispetto al 2017.

Le zone OMI C8 e D10 sono invece le uniche che hanno registrato una diminuzione dei valori nel periodo considerato, rispettivamente del -5,47% e del -5,76%, nonostante l'incremento di annunci. Ciò suggerisce che può sussistere una correlazione tra il fenomeno Airbnb ed il mercato immobiliare, ma non è verificata né deterministica, come evidenziato dalle zone C8 e D10. Inoltre, la correlazione non è uniforme: la diffusione di un sempre maggior numero di annunci può sì essere connesso ad un aumento dei valori immobiliari, ma non rappresenta l'unica e principale causa. Infatti, la possibile correlazione non implica necessariamente una causalità diretta. Altri fattori non mostrati in tabella, come il miglioramento delle infrastrutture, i

cambiamenti nella domanda di alloggi, tendenze economiche più ampie, interventi di rigenerazione urbana ed altro ancora, potrebbero avere un impatto significativo sul mercato immobiliare torinese, anche più del fenomeno Airbnb stesso.

In generale, facendo anche riferimento a quanto detto per il settore degli affitti, l'effetto Airbnb ed il possibile e conseguente aumento dei prezzi di locazione e compravendita degli immobili a Torino, così come in altri contesti turistici, è complesso e multidimensionale, con implicazioni che possono variare sensibilmente a seconda delle caratteristiche e delle specificità locali, dell'orientamento politico cittadino e della capacità d'adattamento dei vari stakeholder coinvolti. La seconda questione discussa è quella relativa alla diminuzione dello *stock* abitativo. Ciò è determinato dall'appetibilità del mercato degli affitti brevi, il quale attrae sempre più i proprietari di seconde case e immobili sfitti a spostare questi dal mercato degli affitti ordinari e quello degli affitti brevi a fini turistici, contribuendo all'aumento dei prezzi di locazione e di compravendita dei sempre meno immobili disponibili. Al fine di verificare quanto esposto, è stato opportuno mappare il *dataset* ottenuto dal webscraping dei due siti di compravendita richiamati ad inizio paragrafo, Immobiliare.it e Tecnocasa.it.

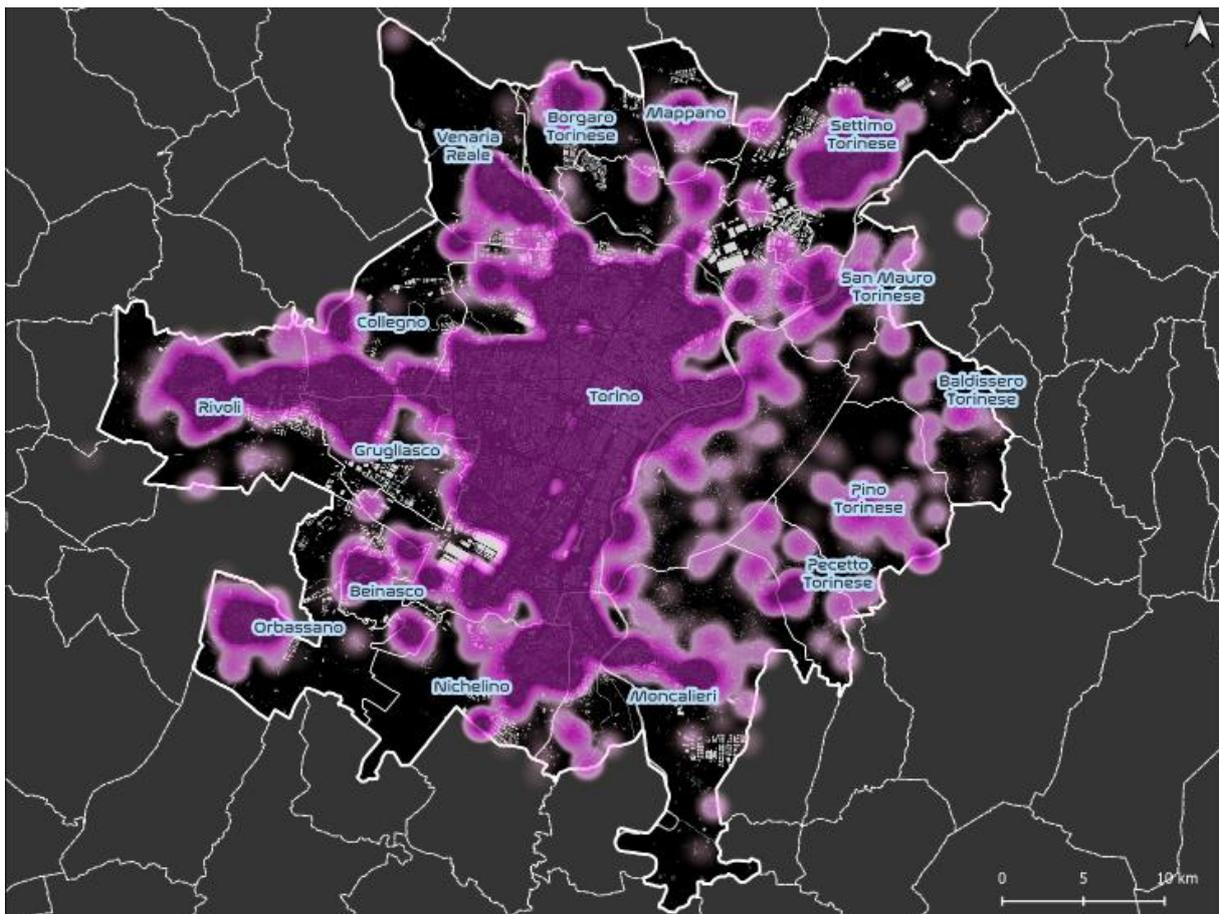


Figura 68 - Mappatura degli immobili in compravendita, maggio 2021.

Fonte: Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Elaborazione grafica propria.

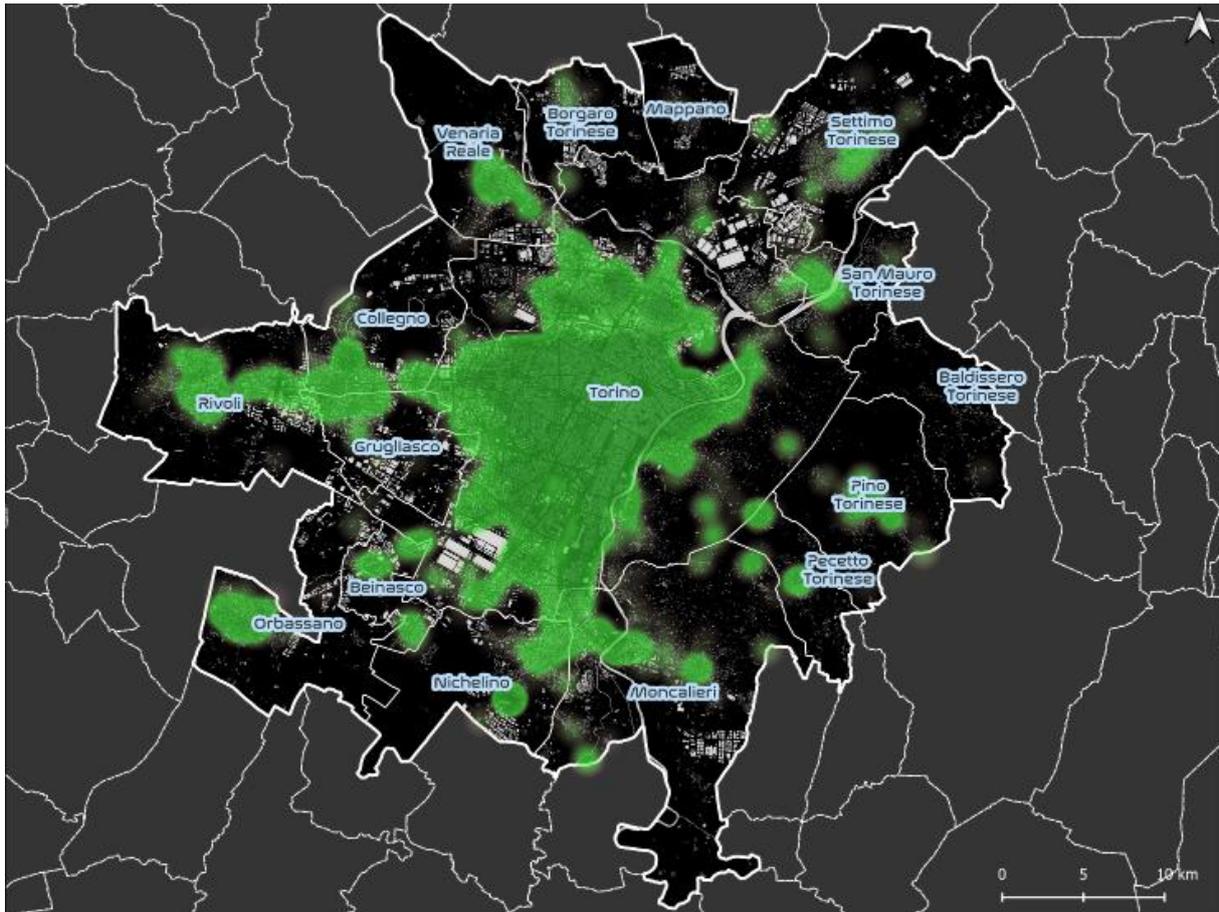


Figura 69 – Mappatura degli immobili in compravendita in locazione.

Fonte: Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Elaborazione grafica propria.

Appare evidente che il settore della compravendita sia quello più diffuso, nel capoluogo sabaudo così come nei comuni confinanti. Gli immobili in locazione, al momento dello scraping si attestano a 5.594 (5.044 nel solo Comune di Torino) mentre gli immobili in vendita risultano 15.369 nell'area di analisi (10.019 a Torino).

Facendo fede al solo Comune di Torino, ed escludendo dunque i segmenti di mercato dei comuni contermini difficilmente influenzabili dall'eseguo numero di Airbnb dislocati sul loro territorio, si riportano le evidenze di un mercato Airbnb in evidente evoluzione e delle sue possibili implicazioni sullo *stock* abitativo torinese.

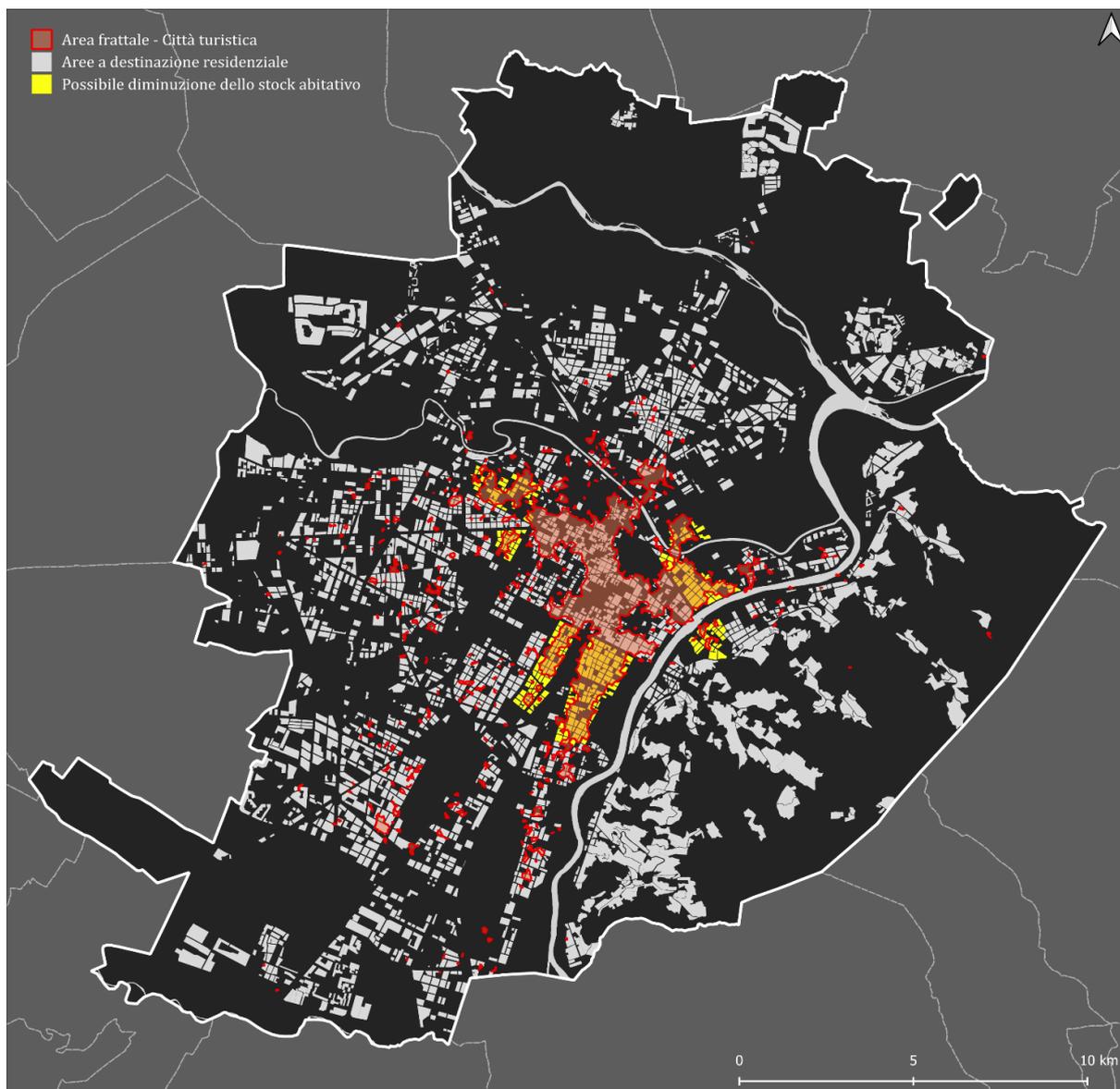


Figura 70 – Sovrapposizione della Città storica al tessuto residenziale.

Fonte: Comune di Torino. Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Riportando quanto affermato nel paragrafo 5.2, in termini di impatto l'effetto più diretto e preoccupante dell'*overtourism* (e dunque della pressione esercitata dal sempre più elevato numero di Airbnb a Torino) è la sottrazione di unità abitative per i residenti permanenti. Per valutare le aree in cui il fenomeno può essere più accentuato, sono state estrapolate dall'azonamento del PRG di Torino le Aree Normative a destinazione residenziale, al fine di confrontarle con l'area della Città Turistica (fig. 70). A fronte dell'analisi spaziale condotta, sono state evidenziate le aree in cui la sottrazione di unità disponibili per i residenti permanenti potrebbe risultare maggiore: sono state escluse le aree corrispondenti al perimetro della ZUCS poiché nel centro città i residenti e le attività commerciali convivono in uno stretto rapporto (in ogni caso non si esclude una possibile pressione sul settore immobiliare anche in queste aree). Si

è infatti cercato di considerare le aree limitrofe alla ZUCS, ovvero quelle in cui la destinazione d'uso fosse prevalentemente residenziale.

Risulta importante sottolineare che nella maggior parte delle città italiane la disponibilità di affitti è molto limitata, in quanto la maggioranza delle famiglie vive in abitazioni di proprietà. Il patrimonio immobiliare torinese risulta composto da 500.524 unità abitative, di cui lo 0,4% di tipo signorile, il 20,6% di tipo civile, il 68,5% di tipo economico ed infine il 10,5% di tipo popolare. Di queste, il 57% è una prima casa e il 63% delle famiglie, dunque oltre 6 famiglie su 10, vivono in un alloggio di proprietà³⁷. La conversione degli alloggi sfitti in affitti a breve termine ha quindi un particolare impatto sulla esigua percentuale di alloggi disponibili per gli affitti a lungo termine nella città di Torino. Per misurare questa pressione è stato confrontato il numero di case/appartamenti interi elencati su Airbnb con il numero di alloggi destinati al mercato degli affitti ordinario ed alla compravendita.

Confronto Airbnb e patrimonio immobiliare destinato al mercato ordinario (Torino)

<i>Area:</i>	<i>Numero di case intere Airbnb al 2017 (n°)</i>	<i>Numero di case intere Airbnb al 2022 (n°)</i>	<i>Numero e percentuale di ann. in locazione (n°; %)</i>	<i>Numero e percentuale di ann. in vendita (n°; %)</i>
"Città turistica"	1.971	4014	1402; 13,9	1535; 30,4
Territorio comunale	4426	5759	5044; 100	10019;100

Figura 71 - Confronto annunci Airbnb con immobili in vendita e locazione.

Fonte: Dati locazioni e vendite (Chiodelli, 2023). Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

La tabella (fig. 71) evidenzia come il dato degli immobili in locazione (dato al 2021) risulti essere inferiore al numero di case intere, soprattutto all'interno della Città Turistica (con meno della metà di annunci presentati rispetto alla piattaforma Airbnb), confermando le ipotesi avanzate riguardo l'aumento degli annunci di case/appartamenti interi a scapito del settore della locazione a lungo termine, ed a scapito stesso delle stanze private o condivise della piattaforma stessa, con la tendenza degli host a ricercare nuove abitazioni intere da affittare.

³⁷ <https://storymaps.arcgis.com/stories/4178e8e88eba4c079f6224630d7883ef>

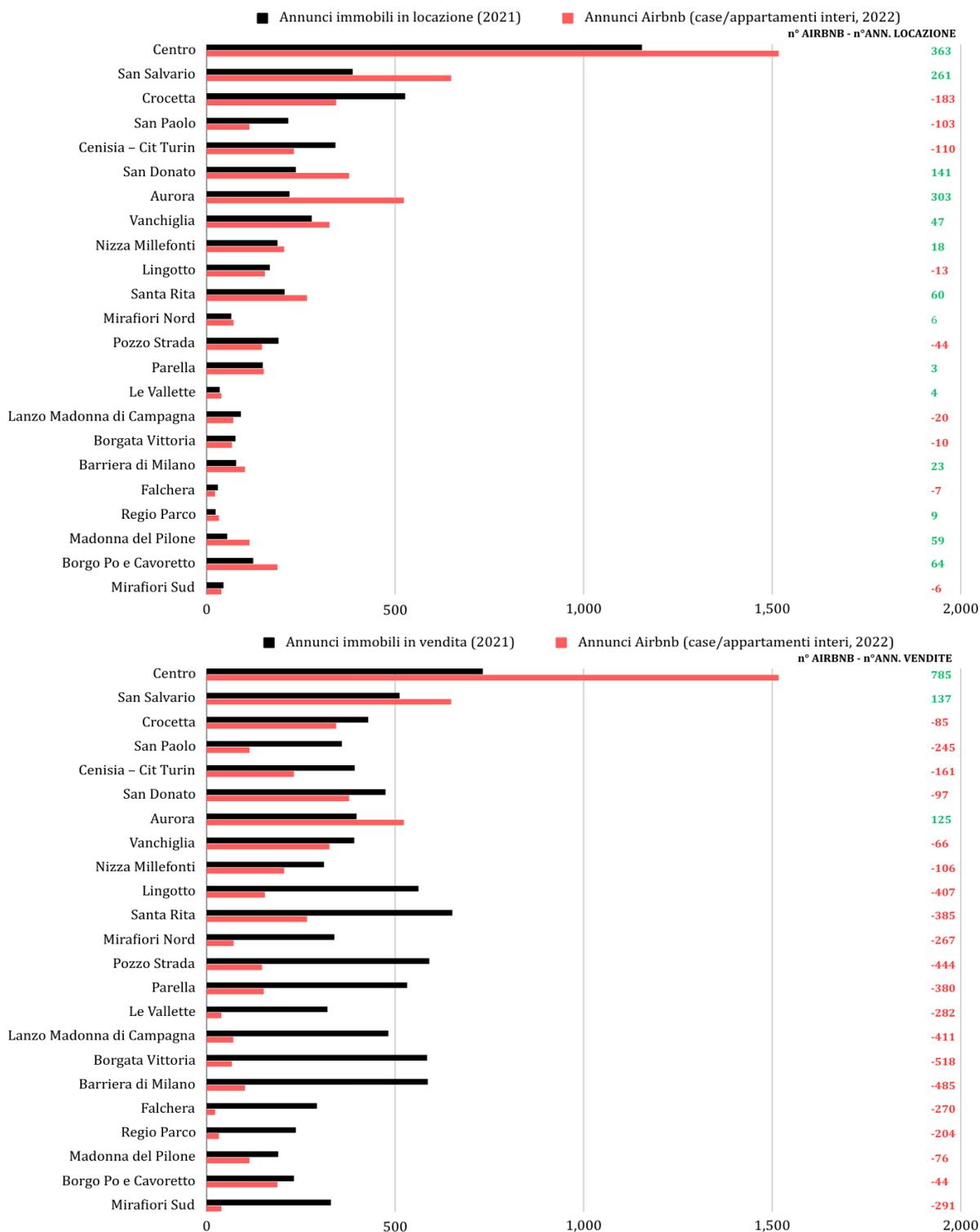


Figura 72 - Case/appartamenti interi a confronto con gli immobili del mercato immobiliare ordinario.

Fonte: Dati locazioni e vendite (Chiodelli, 2023). Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Infine, il grafico in fig. 72, si riporta l'analisi a scala di quartiere con l'obiettivo di misurare la quantità di immobili sul mercato ordinario mettendoli a confronto con il numero di case/appartamenti interi presenti nelle liste Airbnb al 2022.

Osservando il grafico inerente al confronto Immobili in locazione/Airbnb si riscontrano delle correlazioni con quanto mostrato dalla sovrapposizione della Città Turistica con i quartieri a destinazione prevalentemente residenziale (tabella in fig. 71). Emergono, così come in termini spaziali anche in termini numerici, i quartieri San Donato, San Salvario e la zona Aurora-Vanchiglia, i quali presentano nette differenze numeriche tra i numeri di alloggi destinati agli affitti brevi e quelli a lungo termine: si ipotizza che in queste aree, dunque, a fronte di una richiesta di case piuttosto elevata come riporta anche il Comune di Torino³⁸, si incorra in una maggiore difficoltà nella ricerca di una sistemazione sfitta.

Per avvalorare maggiormente le ipotesi presentate, si riporta il numero di posti letto offerti dagli immobili in locazione ed il numero dei posti letto degli annunci Airbnb di case/appartamenti interi, al fine di ottenere un confronto numerico degli alloggi in termini dimensionali: nel primo caso si registrano 12.251 posti letto per 5044 immobili (maggio 2021); per ciò che concerne Airbnb la piattaforma presenta 20.122 posti letto distribuiti in 5759 immobili (2022)³⁹. La differenza è di quasi 8 mila posti letto e oltre 700 immobili. Ovviamente si tratta unicamente di fattualità numeriche, ma non si escludono possibilità di esclusione/allontanamento e riduzione dell'accessibilità a alcune aree del capoluogo piemontese a scapito di determinati gruppi sociali. Non sono state eseguite analisi di questo tipo alla scala dell'area di analisi, in quanto si ritiene che il tipo di relazione che lega il mercato della locazione ed il mercato degli affitti brevi (posti letto e valori assoluti degli immobili) sia di difficile riscontro in municipalità più ristrette. In questi ambiti il mercato Airbnb è infatti di dimensioni ridotte, rispecchiando l'orientamento turistico-ricettivo della piattaforma, che trova ancora poca applicazione in contesti meno turistici.

La compravendita, per contro, assume caratteristiche differenti nel capoluogo sabauda, con una distribuzione nettamente più equilibrata degli immobili su tutto il territorio comunale (fig. 68), e soli tre quartieri in cui gli annunci STR sono numericamente maggiori rispetto agli immobili destinati alla compravendita. Si sottolinea ugualmente come i numeri della Città Turistica vedano Airbnb sovrastare il numero di immobili in compravendita, ma in questa sede è difficile evidenziare qualsiasi tipologia di relazione tra le due entità numeriche.

³⁸ XIX rapporto condizione abitativa (2022).

http://www.comune.torino.it/informacasa/pdf/OCA_XIX_rapporto_2022_A4.pdf

³⁹ Fonte dati posti letto: *dataset* Chiodelli (2023)

5.4 Analisi di prossimità

Il concetto di prossimità trova larga applicazione nella sede di questa tesi. Prossimità (da *proximus*, vicino), indica la vicinanza nello spazio, ma anche nel tempo, ed è un concetto che ha fortemente influenzato la costruzione dell'urbanistica moderna e la conformazione morfologico-insediativa delle città europee. Il termine ha alle spalle una lunga storia di progettazione e studio, nonostante se associato a fattori come crisi climatica, sanitaria e fragilità sociale sembri apparentemente una novità.

Il quartiere come fatto naturale (*spontaneous neighborhood*), è unità urbana organicamente innervata di servizi residenziali e lavorativi raggiungibili in brevi distanze a piedi, ed assieme all'unità di vicinato, ha rappresentato per lungo tempo le figure urbane, istituzionali e sociali di riferimento nell'azione progettuale, da perseguire con un pianificato decentramento dei servizi e delle attività: non è dunque errato affermare che i principi di prossimità legati ai quartieri ed alle unità di vicinato rappresentino operativamente la scala umana dell'urbanistica⁴⁰.

L'accessibilità è di fatto un indicatore chiave per misurare la facilità di raggiungimento delle opportunità, contribuendo allo sviluppo urbano sostenibile. L'idea dei servizi decentralizzati con le unità di vicinato ed i quartieri autosufficienti, pongono ulteriormente l'accento sulla valorizzazione della prossimità, che applicata al processo pianificatorio e progettuale, si definisce attraverso la distanza fisica dai servizi e la dimensione temporale (tempo necessario) che consente ai residenti di raggiungerli tramite mezzi non veicolari (Moreno et al., 2021).

Ma perché il concetto è importante anche in riferimento al tema Airbnb? Aprendo le liste Airbnb della città di Torino (ma lo stesso vale se la ricerca venisse fatta per qualunque altra città europea o extraeuropea) si evince come la localizzazione dell'annuncio e la sua vicinanza (*prossimità*) a determinati elementi (musei, stazioni, attrazioni, punti di interesse) sia a tutti gli effetti un fattore importantissimo, quasi più che la descrizione dell'abitazione in sé. Si riportano di seguito alcune descrizioni di sistemazioni tratte dal sito Airbnb.com per la città di Torino:

"Salve a tutti, mi piacerebbe che tutti vivessero il mio appartamento, come se fosse il proprio...L'appartamento è in pieno centro, tutto è raggiungibile in pochi min a piedi, il bagno è autonomo. Troverete tutti i confort. La zona del Quadrilatero è Ricca di locali, monumenti e musei, ed è collegata bene con i mezzi pubblici. ALLIANZ STADIUM, BALON, MERCATO CENTRALE, BICERIN. Non perdetevi questa opportunità che vi offre Torino, vi aspetto! Correte!"

"Ben sfruttata e comodissima: Piazza Castello, V. Po, V. Roma, Piazza Vittorio, P.ta Palazzo, Parchi, Giardini, Musei, Cinema e Teatri a 2 passi; 2 matrimoniali, 1 singolo; cucina, sala,

⁴⁰ Fonte: Piergiorgio Vitillo, Urbanistica informazioni (pubblicazione in data 23 maggio 2022). <http://www.urbanisticainformazioni.it/Servizi-di-prossimita.html>

soppalco, bagno, giardino con tavolino, 2 sedie e ombrellone; tv, lavatrice, lavastoviglie, microonde, fon, doccia, wifi.”

“Spazioso e moderno bilocale finemente arredato, dotato di tutti i comfort (WiFi, TV, lavatrice e molto altro). [...] L'alloggio è situato nel quartiere Aurora, a due passi dal Gran Balôn, dal nuovissimo Mercato Centrale e da Porta Palazzo. Il centro storico di Torino è raggiungibile in 15 minuti di camminata”

“Luminoso appartamento bilocale in uno dei quartieri più eleganti di Torino. Dotato di aria condizionata e WI-FI super veloce. Situato a 5 minuti dal centro di Torino e a pochi passi dalla Stazione di Porta Susa, dalla Metro e dalla stazione dei pullman. Nei pressi del Palazzo di Giustizia, dell'IBSP, della RAI e di P.zza Benefica dove tutte le mattine si svolge il mercato più prestigioso di Torino.”

“Si tratta di un monolocale mansardato completamente arredato su misura, al quinto piano con ascensore, situato nei pressi della stazione di Porta Nuova, di Via Roma, dalla Fermata Marconi della Metropolitana e a breve distanza dai principali monumenti e musei Torinesi: Palazzo Madama, Mole Antonelliana, Museo Egizio, GAM, MAO, solo per citarne alcuni. La zona è viva, ricca di locali serali, bar, ristoranti, botteghe artigiane. Il monolocale è completante arredato su misura e accessoriato.”

Dalle descrizioni presentate è facilmente intuibile come, più che i comfort ed i servizi intrinseci agli alloggi, sia fattore di rilevanza l'accessibilità e la prossimità alle attrazioni ed ai servizi che la città può offrire. La prossimità, inoltre, non è un fattore importante solo nelle scelte degli appartamenti da parte dei possibili ospiti, ma risulta importante anche per gli host nell'atto della scelta dell'immobile in cui investire per la realizzazione di un STR: la vicinanza al centro città o a elementi di spicco nel contesto cittadino può consentire infatti ai proprietari degli immobili di aumentare i prezzi, soprattutto nei periodi di alta stagione turistica.

Per la valutazione della prossimità, che si è concentrata sul solo Comune di Torino per motivi dimensionali, di concentrazione degli annunci e di presenza di attrazioni turistiche, sono state individuate tre macrocategorie di elementi di possibile interesse nella scelta di un Airbnb, finalizzate in un primo momento all'individuazione del numero di annunci vicini a questi, e in un secondo momento, a comprendere quanto la vicinanza a questi elementi possa influire sulla determinazione delle tariffe medie giornaliere da parte degli host.

Le tre macrocategorie individuate sono così determinate:

- **Identità Urbane:** al suo interno si individuano quattro elementi, distinguibili a loro volta in due gruppi a seconda della riconoscibilità intrinseca degli elementi e della loro notorietà; si identificano dunque i Landmark (unità del costruito architettonico

immediatamente riconoscibili nel contesto urbano e note ai turisti, come ad esempio la Mole Antonelliana, le grandi piazze del Quadrilatero, la Gran Madre, la Chiesa di Santa Maria del Monte dei Cappuccini ed altri elementi ancora) e le Residenze Sabaude (solo quelle iscritte nel confine amministrativo della città di Torino), che caratterizzano e qualificano l'immagine stessa della città; la seconda categoria di elementi racchiude i luoghi di interesse (ovvero le attrazioni turistiche "secondarie" ma comunque degne di nota, in cui rientrano, ad esempio, i locali storici, il ghetto ebraico nel quartiere Vanchiglia, l'area riqualificata del Parco Dora, la Fetta di Polenta, l'Heritage Hub nel comparto FIAT di Mirafiori Sud) e le maggiori aree museali;

- Hot Spot: questi elementi non riguardano necessariamente il turismo, sono per lo più aree e luoghi di interesse in grado di ospitare grandi quantità di persone in quanto elementi attrattori nel contesto urbano torinese; si individuano cinque elementi, ovvero, le grandi strutture commerciali, i poli universitari, i grandi impianti sportivi e le grandi aree per eventi (aree che ospitano eventi in grado di richiamare visitatori non solo dalla provincia ma anche da altre regioni), ed infine le aree destinate ad ospitare i mercati rionali;
- Services: l'ultima categoria riguarda i servizi che la città offre a turisti e residenti in termini di mobilità urbana e di godimento dello spazio e dell'ambiente cittadino, tra cui i parchi pubblici (sono stati presi in considerazione solo i parchi aventi estensione maggiore a 10.000 mq), le stazioni SFM e quelle della Linea 1 della Metropolitana, gli uffici IAT, i poli ospedalieri ed i parcheggi ad accesso controllato.



Figura 73 - Mappatura delle Identità Urbane.

Fonte: Comune di Torino, Regione Piemonte. Elaborazione propria

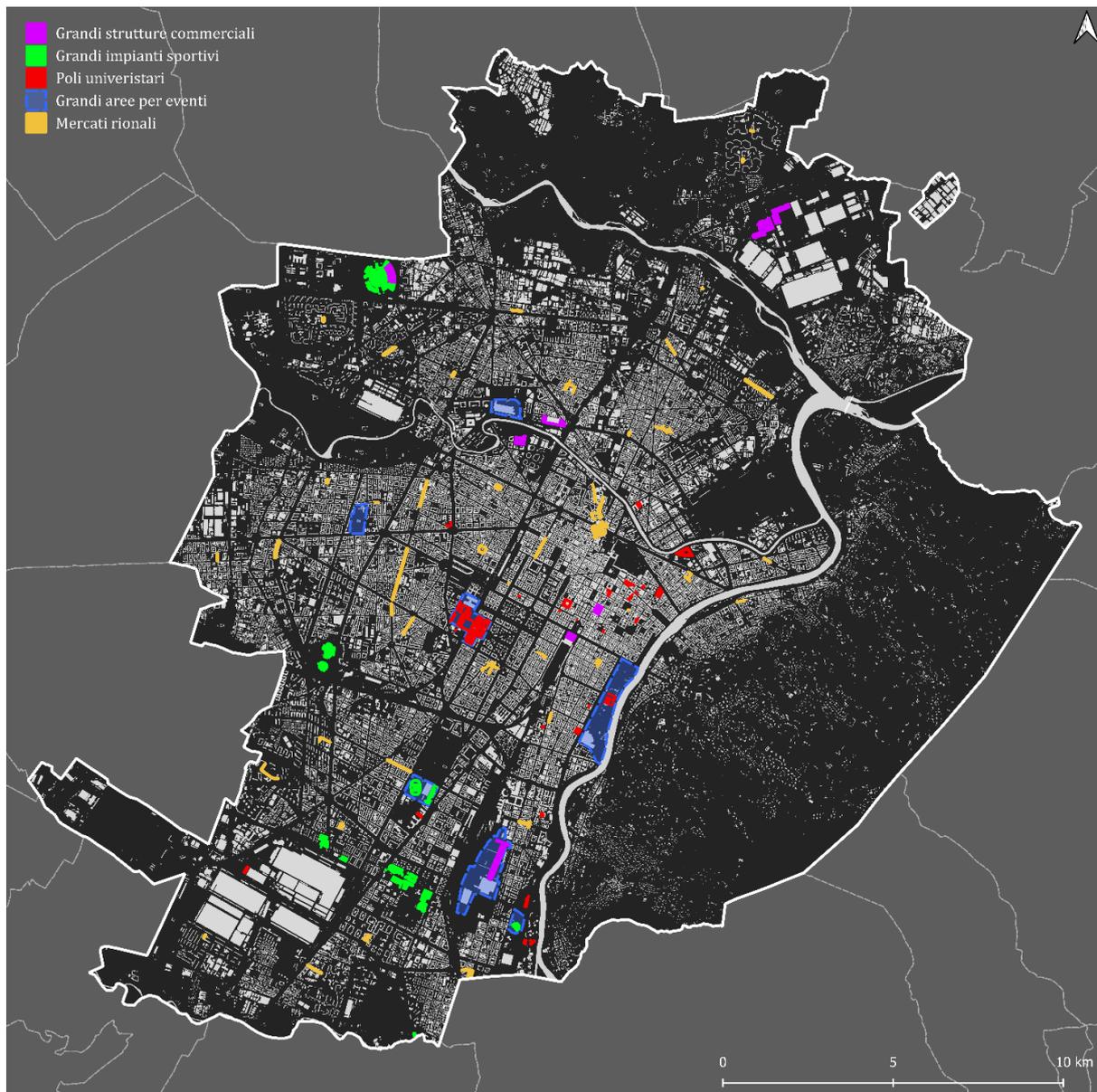


Figura 74 - Mappatura degli Hot Spot.

Fonte: Comune di Torino, Regione Piemonte. Elaborazione propria

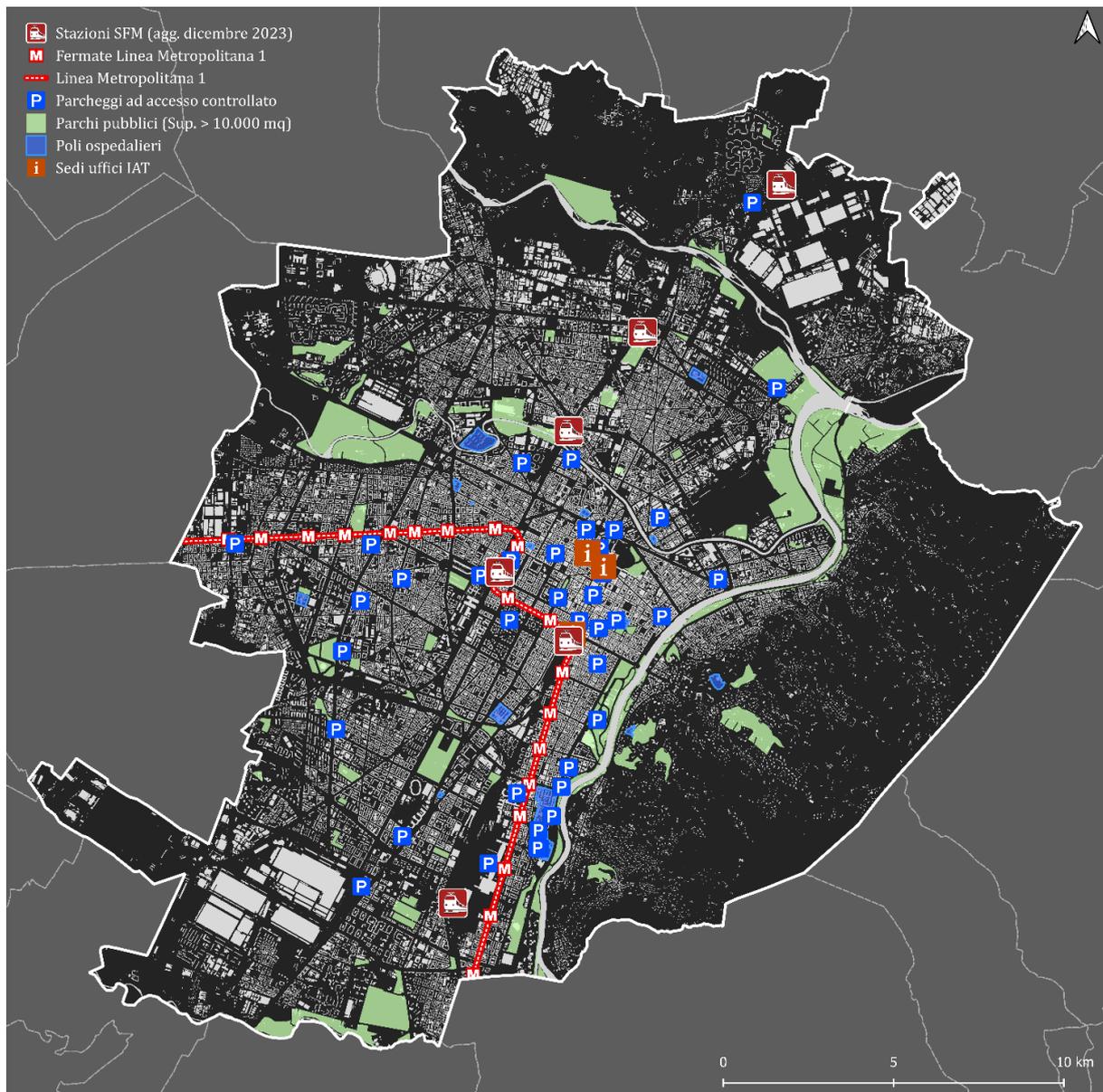


Figura 75 - Mappatura della macrocategoria Services.

Fonte: Comune di Torino, Regione Piemonte. Elaborazione propria

Per la valutazione della prossimità, come prima cosa è stato opportuno definire la prossimità in termini numerici. Vista la moltitudine di elementi dislocati per il territorio comunale, il rischio era quello di scegliere una distanza che avrebbe ricoperto quasi parzialmente l'intera città di Torino, rendendo dunque i risultati inconsistenti.

La risposta al problema della distanza più opportuna è stata ricercata all'interno del processo che ha condotto al riconoscimento della Città Turistica e delle aree soggette alla possibile pressione dell'*overtourism*. Ricordando il processo per la determinazione delle aree soggette a pressione da *overtourism*, come detto, si è calcolata la lunghezza dei bordi della triangolazione eseguita sulla mappatura di annunci. Osservando la lunghezza media dei bordi della triangolazione, pari a 150,88 m (approssimato a 150 m), si è ritenuto che questa potesse essere

una distanza accettabile paragonata all'elevato numero di elementi considerati nelle tre macrocategorie.

Ogni categoria di elementi è stata analizzata singolarmente, mediante la creazione di buffer di 150 m per ogni punto ed area analizzati, al fine di evidenziare il numero di annunci ricadenti all'interno dei buffer. Si precisa che, nel caso in cui un singolo annuncio si trovasse in più di un buffer contemporaneamente nella singola categoria, questo è stato conteggiato una volta sola. Nelle differenti macrocategorie e categorie ciò non è stato effettuato, in quanto un singolo annuncio, di fatto, può occupare una posizione stante in un raggio di 150 metri di distanza da due elementi afferenti a categorie e/o macrocategorie differenti.

ANALISI DI PROSSIMITA' - Buffer area: 150 m

Categorie:	Tipologia:	n° elementi	n° annunci	media annunci per elemento
IDENTITA' URBANE	Landmark	13	253	19,5
	Punti di interesse	63	953	15,1
	Principali aree museali	46	945	20,5
	Residenze Sabaude	3	284	94,7
HOT SPOT	Grandi strutture commerciali	8	230	28,8
	Grandi impianti sportivi	11	40	3,6
	Poli univeristari	33	619	18,8
	Grandi aree per eventi	7	227	32,4
	Mercati rionali	42	1120	26,7
SERVICES	Stazioni Metropolitana Linea 1	23	286	12,4
	Stazioni SFM	6	29	4,8
	Parchi pubblici (Area > 10.000 mq)	73	1066	14,6
	Poli ospedalieri	16	545	34,1
	Uffici IAT (Informazione e Accoglienza Turistica)	3	171	57,0
	Parcheggi ad accesso controllato	39	676	17,3
MEDIA TOTALE				26,7

Figura 76 - Numero di annunci Airbnb entro i buffer di 150 m.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

La tabella mostrata in fig. 76 evidenzia perfettamente quanto il fenomeno degli affitti brevi sia penetrato all'interno del costruito torinese. Prendendo in considerazione i landmark, dunque gli elementi di maggior identità del costruito, la media di annunci per ognuno di essi risulta essere di quasi 20 annunci per ogni elemento in un raggio di 150 metri, che diventano ancora più considerando che nelle dirette vicinanze di Superga attualmente non vi sono annunci.

I numeri, inoltre, assumono carattere ancora più rilevante considerando che alcuni degli elementi delle categorie riconosciute si trovano al cento di piazze o slarghi, o comunque sono elementi isolati dal costruito (come ad esempio Palazzo Madama, il Castello del Valentino ed il

Grattacielo San Paolo), evidenziando ancor di più la quantità di annunci prossimi alle unità delle singole categorie.

Un dato che suggerisce spunto per delle riflessioni è dato dal numero di annunci in prossimità dei singoli poli universitari; le università ed i suoi luoghi sono diventati con il tempo uno dei principali motori dello sviluppo urbano e della qualità cittadina torinese. Infatti, la città negli anni ha acquisito la connotazione “universitaria” con sedi di primissimo livello e atenei come il Politecnico di Torino e l’Università che occupano le posizioni di testa dei ranking nazionali, attirando un numero sempre più elevato di studenti provenienti dal resto d’Italia e dal mondo. Al tutto è conseguita una crescita parallela delle strutture residenziali universitarie presenti nella città e nell’area metropolitana con importanti annessioni al patrimonio residenziale universitario a seguiti della conversione dei villaggi per stampa e atleti dei Villaggi Olimpici del 2006. Tutto ciò, non è risultato sufficiente e la città ha la necessità di dotarsi di ulteriori strutture⁴¹: il problema della diminuzione del patrimonio residenziale da parte di Airbnb, a questo proposito, si riflette anche nella questione universitaria, traducendosi nel sempre minor numero di immobili destinati all’affitto ordinario e dunque occupabili anche da studenti fuori sede. Il numero è piuttosto importante, per ogni polo universitario sono stati registrati in media 18 annunci Airbnb, evidenziando come questo possa a tutti gli effetti riflettere una dinamica dell’intero territorio comunale.

Un altro dato degno di nota, che sottolinea il fenomeno dell’insediamento della piattaforma anche nei contesti residenziali e meno turisticizzati, è quello inerente ai mercati rionali (42), nei quali si osserva la presenza di oltre mille annunci delle liste Airbnb ed una media di 26,7 annunci nell’area di 150 metri entro ogni singolo elemento.

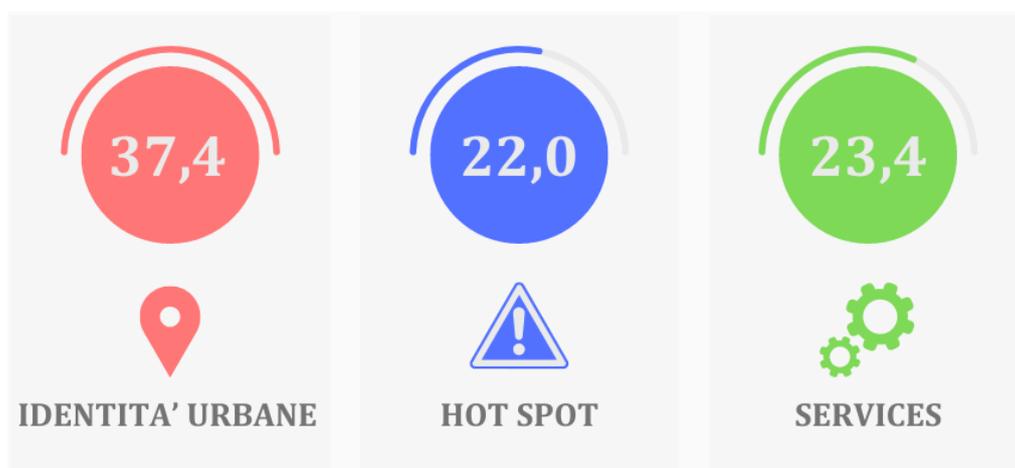


Figura 77 - Media di annunci per macrocategoria.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

⁴¹ Fonte: “Torino città universitaria”, Urban Center Metropolitan (pubblicazione: dicembre 2012). Link: http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/allegato_b_deliberazione_giunta_2012_07704_009.pdf (consultato il 12 gennaio 2024)

In fig. 77 vengono riportate le medie di annunci conteggiate per elemento e macrocategoria.

In conclusione, l'analisi di prossimità condotta suggerisce la forte concentrazione di annunci nei pressi degli elementi urbani significativi, con conseguente aumento della pressione turistica in determinate aree urbane. La concentrazione di alloggi per STR nei buffer intorno ai punti ed alle aree di maggior interesse indica la tendenza degli host a capitalizzare sui flussi turistici. Questi segnali, come detto, possono portare all'accelerazione di processi gentrificativi già in atto o innescarne di nuovi, con il conseguente aumento dei prezzi di locazione degli immobili non convertiti in case-vacanza e la riduzione di accessibilità abitativa ai residenti, specialmente nei quartieri non turisticamente convenzionali e che hanno registrato un aumento significativo di annunci Airbnb tra il 2017 ed il 2022.

Ma in che termini la prossimità ha effetti nella determinazione dei prezzi degli alloggi Airbnb? Per rispondere a questa domanda, si è voluto dimostrare come, la vicinanza o la lontananza al centro città (individuato nell'edificio di Palazzo Madama posto in Piazza Castello) implichi la determinazione di tariffe medie a notte più elevate. Per eseguire ciò, si parte dal principio di accessibilità e dalla curva della rendita: a livello teorico, il problema dell'accessibilità dello spazio urbano, nasce a seguito della competizione che si stabilisce fra le varie attività economiche e fra queste e le famiglie al fine di assicurarsi le localizzazioni più vantaggiose⁴². Ciò è esprimibile attraverso il grafico della curva dell'offerta di rendita, che relaziona la distanza da un centro ipotetico (asse x) con la rendita di una determinata attività (asse y). Per l'applicazione al caso Airbnb la rendita è stata sostituita con l'ADR, in quanto i profitti risultano influenzati dalla stagionalità dei flussi turistici, mentre l'ADR rappresenta di per sé un valore di media che racconta l'andamento dell'immobile sulla base delle notti prenotate dagli ospiti nell'anno di riferimento (2022).

⁴² Roberto Camagni, *Principi di economia urbana e territoriale*, Carocci editore.

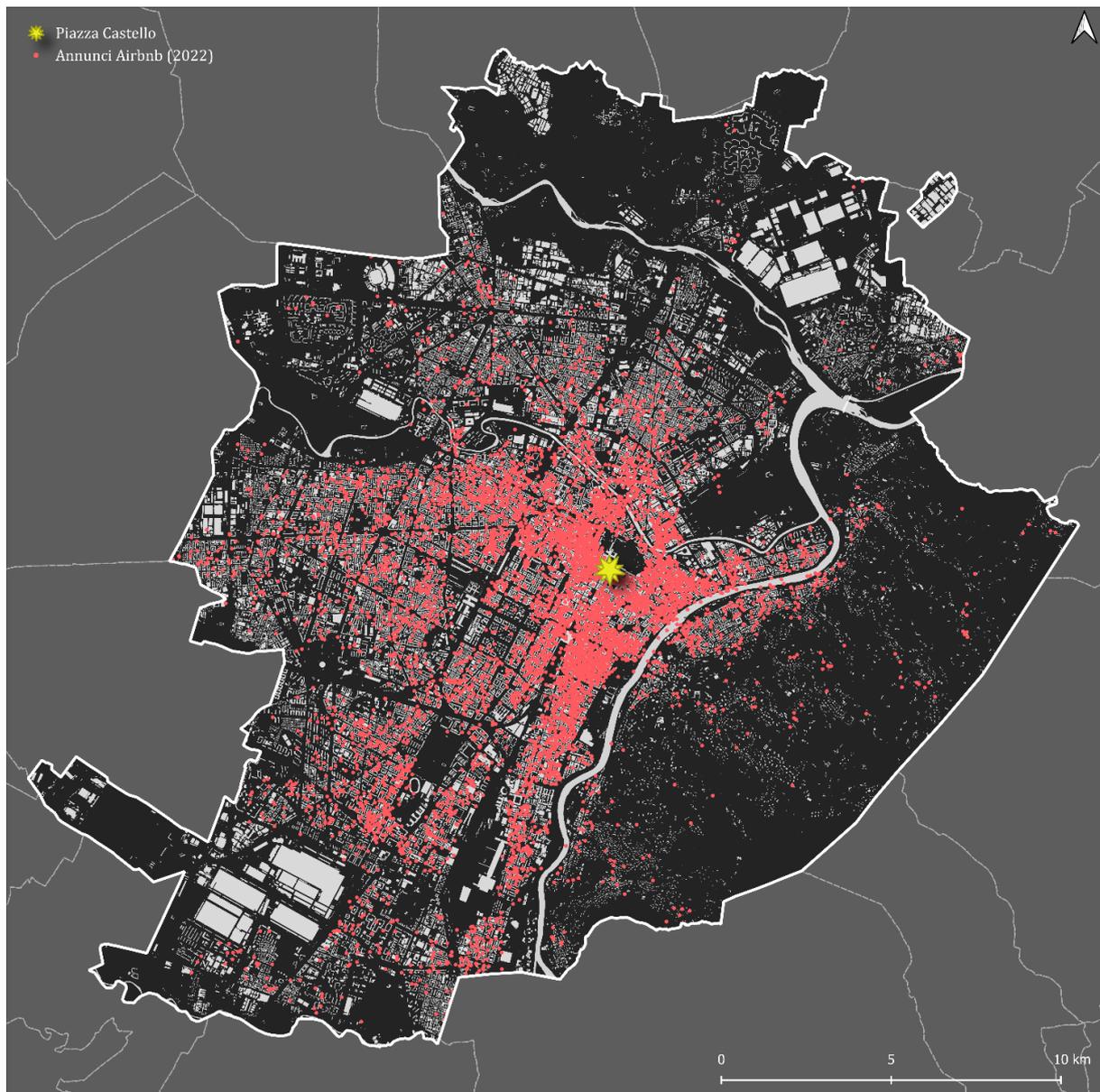


Figura 78 – Individuazione del “centro città” posto In Piazza Castello.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Utilizzando il software QGIS e le coordinate geografiche di ciascun annuncio, è stato possibile calcolare con precisione la distanza tra gli annunci e Palazzo Madama. Per garantire l'affidabilità dei risultati e la validità delle analisi, sono stati selezionati solo gli annunci con un tasso di occupazione pari o superiore al 50%, assicurando anche il confronto tra proprietà che possono ospitare lo stesso numero massimo di ospiti, in modo tale che le caratteristiche degli immobili siano indicativamente simili. Questo approccio mira a fornire un'analisi equilibrata, riducendo il rischio di distorsioni nei dati.

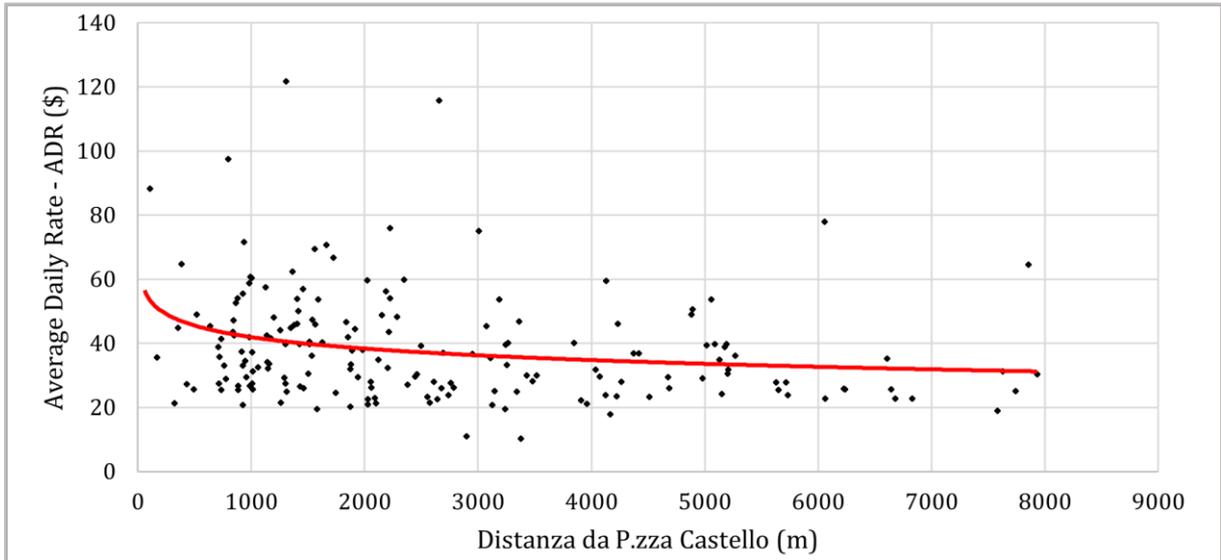


Figura 79 - Curva della rendita (ADR). Annunci analizzati: 180. Ospiti: 1

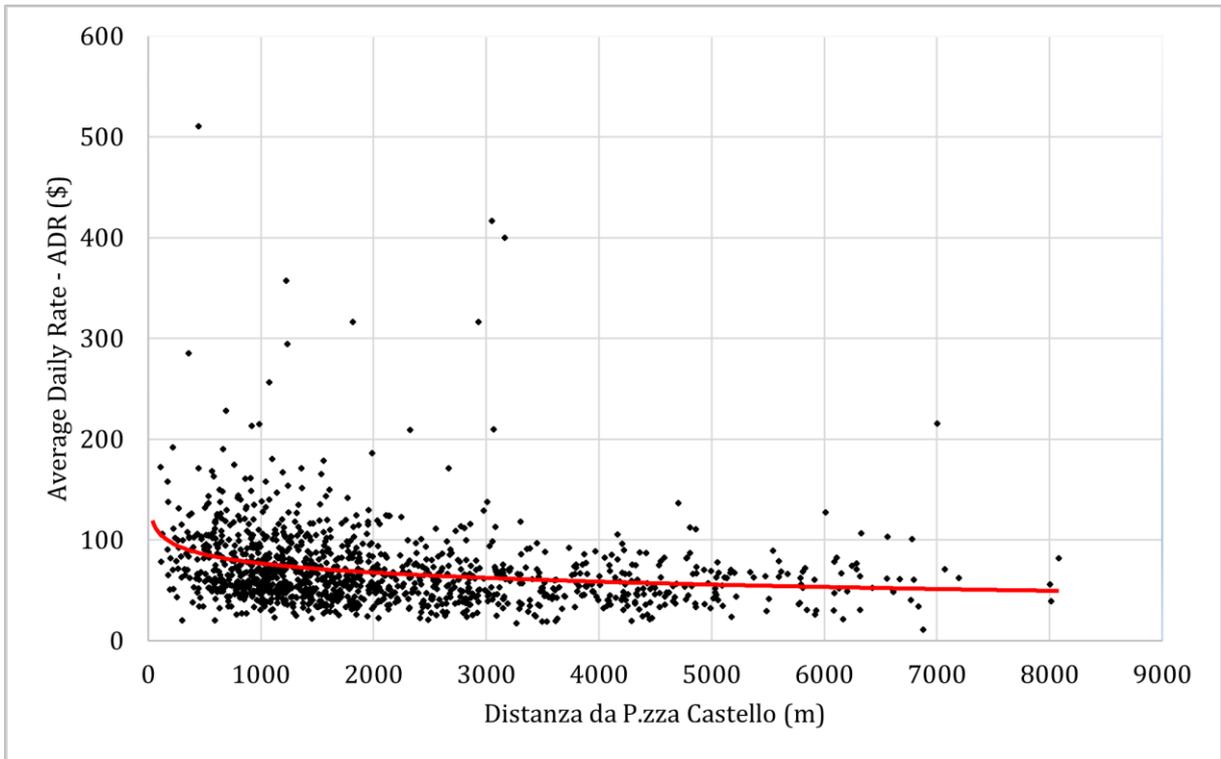


Figura 80 - Curva della rendita (ADR). Annunci analizzati: 1209. Ospiti: 2

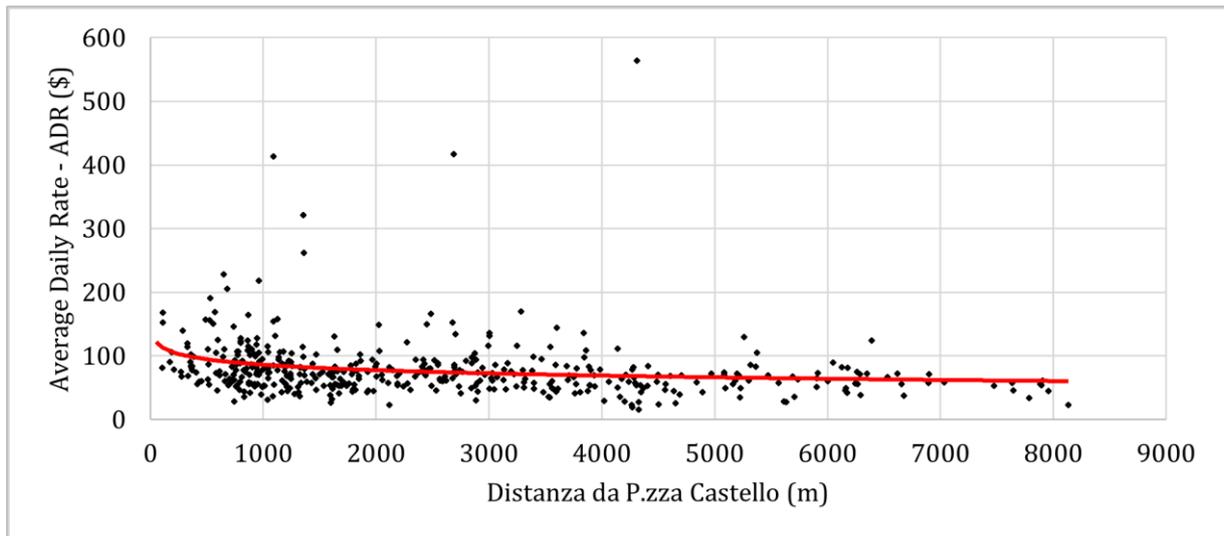


Figura 81 - Curva della rendita (ADR). Annunci analizzati: 441. Ospiti: 3

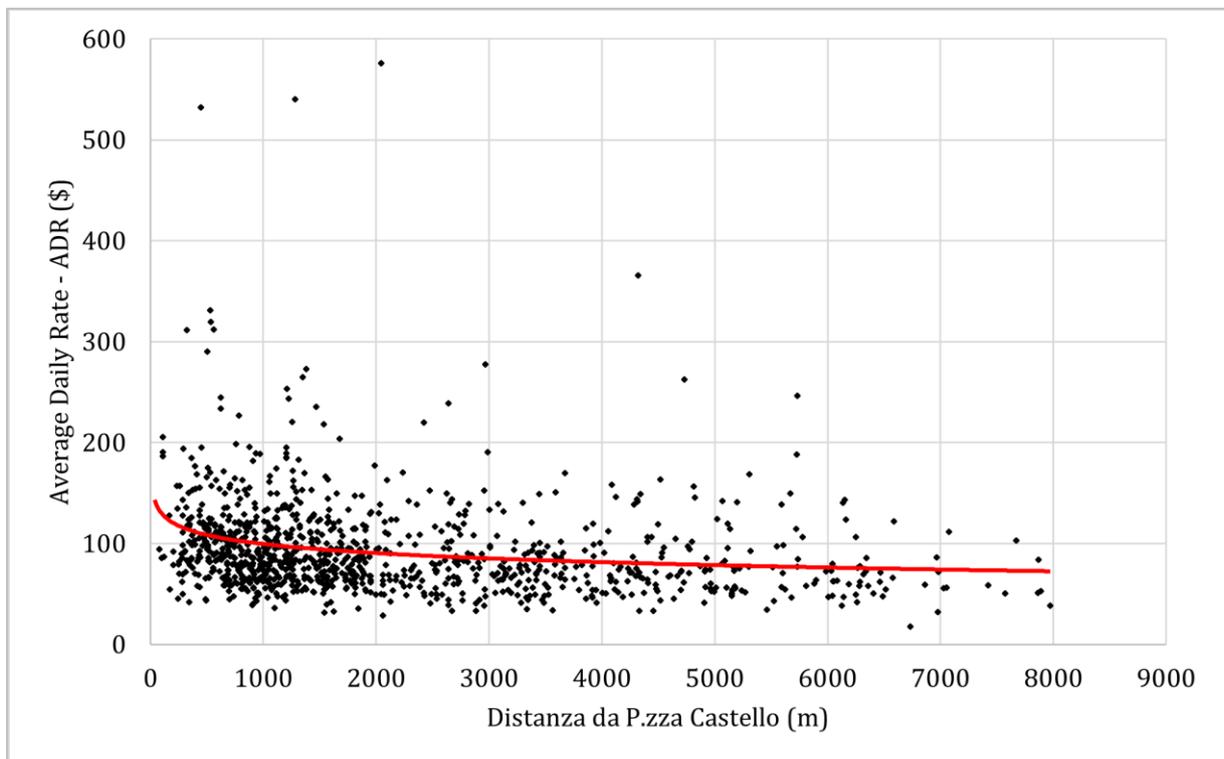


Figura 82 - Curva della rendita (ADR). Annunci analizzati: 1037. Ospiti: 4

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Dall'analisi dei grafici ottenuti si evince chiaramente la forte concentrazione dei dati nelle immediate vicinanze di Piazza Castello, confermando come il centro storico sia l'area più appetibile per il mercato degli affitti brevi. La pendenza delle curve di tendenza dei punti esprime chiaramente come i valori medi dei prezzi per singola notte (ADR) abbiano la tendenza ad essere più elevati al diminuire della distanza dal punto di riferimento posto in Piazza Castello,

confermando le ipotesi sull'incidenza della prossimità nella determinazione delle tariffe medie per notte prenotata.

Come era possibile intuire, la pendenza delle curve ottenute non è perfettamente riconducibile alla curva dell'offerta di rendita ispirata al modello Von Thünen⁴³, in quanto questo si basa su ipotesi semplificatorie per la creazione di un modello ideale, basato su un unico centro (mercato) attrattivo. Ovviamente, come avviene anche nel mercato immobiliare ordinario, il prezzo di ogni immobile è determinato da una vasta gamma di fattori intrinseci ed estrinseci alle abitazioni (come ad esempio posizione geografica, dimensione, numero di stanze, esposizione, accessibilità, vicinanza ai servizi urbani, comfort); lo stesso discorso si applica agli annunci Airbnb, in cui si riconosce una buona dipendenza dalla prossimità al centro città per la determinazione delle tariffe medie per notte prenotata, ma si riconosce che questo non è l'unico fattore incidente. Se così fosse, assumendo idealmente che un immobile posto nelle immediate vicinanze di Piazza Castello abbia un ADR pari a 1.000 €/notte significherebbe che un immobile, dotato delle medesime caratteristiche e posto a distanza massima entro il confine comunale dalla Piazza di riferimento, questo dovrebbe avere una tariffa notturna vicina o pari allo 0, ma ciò ovviamente non è possibile.

Infine, l'analisi si è successivamente articolata nel riconoscimento di influenze sul mercato Airbnb determinate dalla prossimità, esaminando l'area a nord di Porta Palazzo (riconosciuto come elemento attrattore) e le stazioni di nuova adduzione della linea Metropolitana 1. In questo caso le analisi sono state condotte a scala più ridotta, al fine di escludere la presenza di eventuali altri elementi attrattori che possano influenzare i risultati.

- **Landmark: Porta Palazzo**

Replicando quanto appena presentato, si è preso come riferimento delle analisi l'area mercatale di Porta Palazzo coincidente con Piazza della Repubblica (individuata come landmark in fig. 73). La Piazza si trova infatti alle porte del Quadrilatero, ed è attraversata da Corso Regina Margherita, assialità che funge da spartiacque ideale tra l'area di Torino nord e la Zona Urbana Centrale Storica. L'area di riferimento per le analisi, come mostrato in fig. 83 ha riguardato nello specifico l'ex quartiere Aurora e una piccola porzione dell'ex quartiere Vanchiglia.

⁴³ Fonte: <https://www.tesionline.it/appunti/lettere-e-filosofia/i-concetti-chiave-della-geografia/il-modello-spaziale-di-von-th%C3%BCnen-/695/26> (consultato il 2 febbraio 2024)

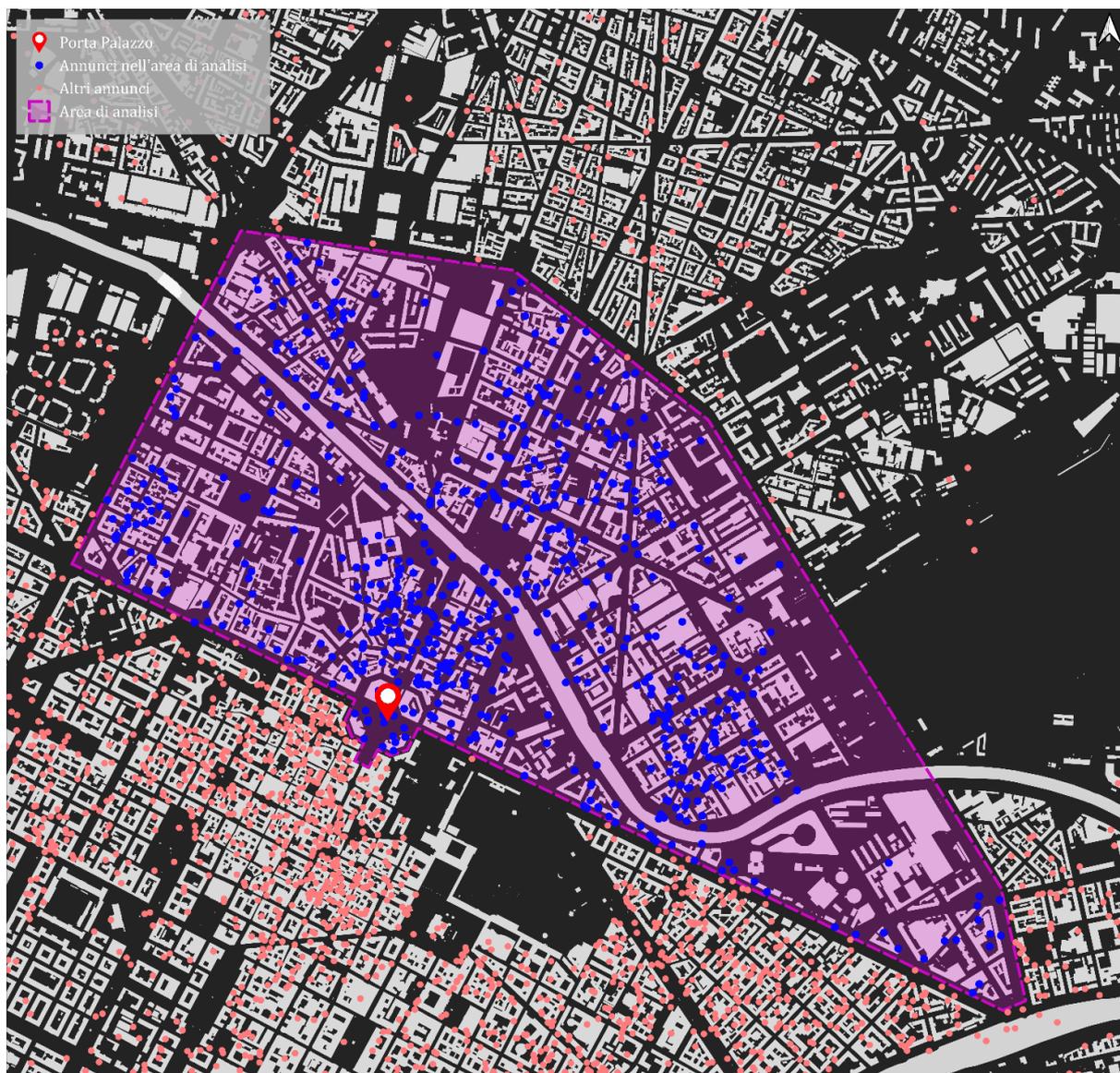


Figura 83 - Individuazione dell'area di analisi per Porta Palazzo.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Utilizzando il medesimo procedimento presentato per Piazza Castello, ma considerando anche la voce Revenue (€/mese) oltre che l'ADR sono stati esaminati 134 annunci destinati ad ospitare un massimo di due ospiti, tipologia di annuncio presente in maggior consistenza nell'area di analisi. Non è stato infatti possibile analizzare altra tipologia di annunci (in termini di ospiti) in quanto scremando i dati tramite la soglia del 50% di occupazione, il numero di annunci rimanenti era troppo esiguo per fornire risultati significativi.

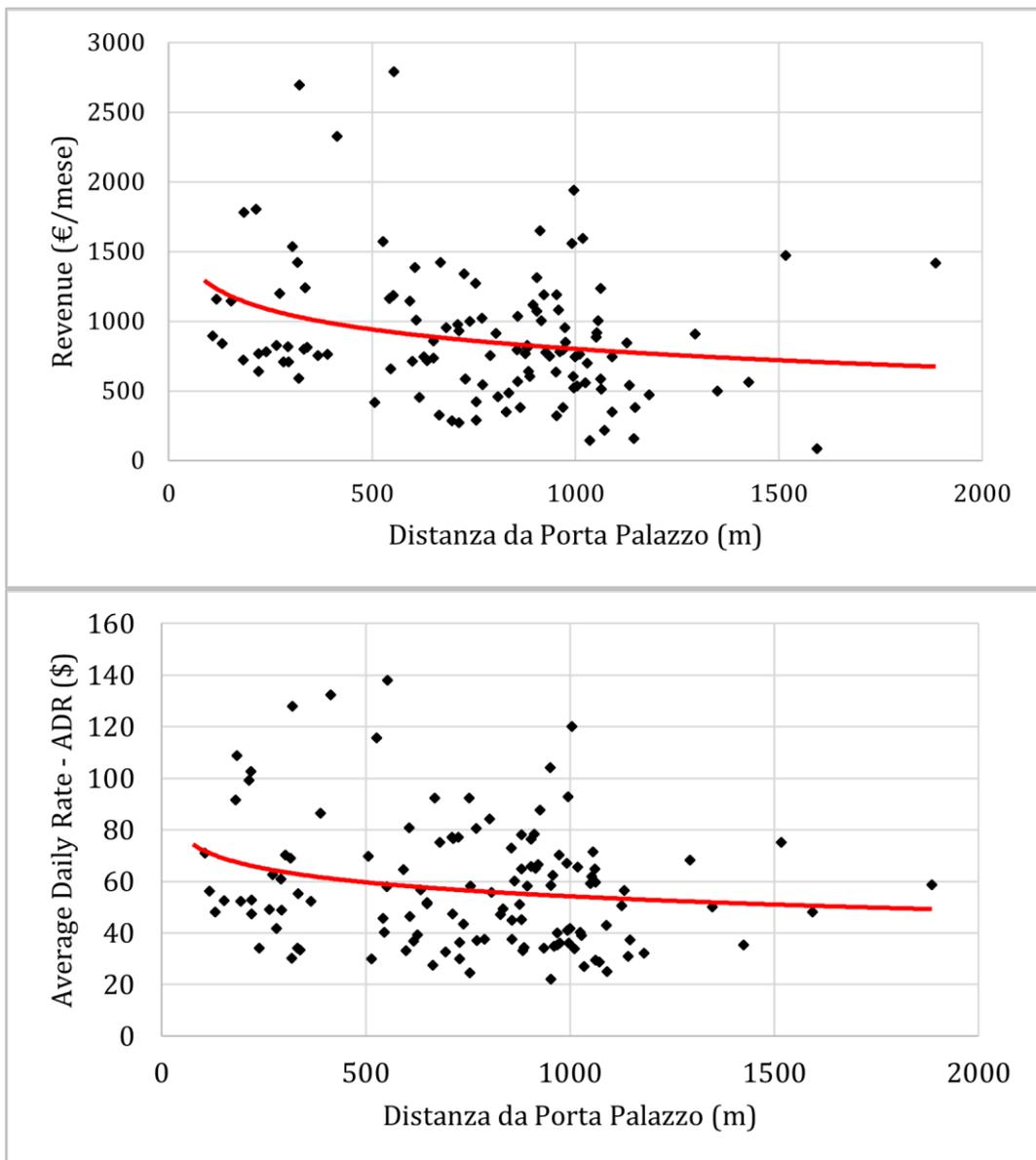


Figura 84 - Revenue (€/mese) e ADR confrontati in base alla distanza degli annunci da Porta Palazzo.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Anche in questo caso, i grafici esprimono chiaramente una tendenza degli annunci a presentare una tariffa media giornaliera ed un profitto medio mensile più elevato in relazione alla prossimità al landmark di Porta Palazzo. Inoltre, anche la distribuzione di concentrazione dei punti del grafico “Revenue” esprime molto bene come all’avvicinarsi all’asse *y* i profitti tendano ad aumentare. Viceversa, gli annunci tendono ad avvicinarsi all’asse *x* all’aumentare della distanza dal punto di riferimento posto in Porta Palazzo, esprimendo profitti decisamente più bassi (compresi tra 0 e 500 €/mese).

- **Linea Metropolitana 1: stazioni Bengasi e Italia 61**

All'interno di questa sottosezione vengono esaminate le stazioni di Bengasi ed Italia 61: queste rappresentano un caso particolare prendendo in considerazione l'intervallo temporale analizzato nella sede di questa tesi di laurea (2017-2022), in quanto la loro inaugurazione risale al 23 aprile 2021. Ciò offre dunque la possibilità di esaminare due differenti scenari, pre e post inaugurazione delle stazioni. La vicinanza ad una stazione metropolitana, così come avviene nel mercato immobiliare, rappresenta un fattore determinante nella scelta degli Airbnb. Questo si traduce, nel caso della locazione e della compravendita degli immobili, in una rivalutazione dei prezzi degli stessi. L'ipotesi è quella di un rincaro delle tariffe medie giornaliere degli Airbnb situati nei pressi delle due nuove stazioni.



Figura 85 - Inquadramento "buffer area 500 m".

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Per verificare l'ipotesi avanzata, si è operato attraverso la creazione di un'area di potenziale influenza determinata dal prolungamento della Linea Metropolitana 1 (fig. 85): questa corrisponde ad una "buffer area" di 500 metri dagli accessi al servizio metropolitano, ovvero una distanza percorribile in circa cinque minuti a piedi. All'interno dell'area sono stati successivamente individuati gli annunci che sono rimasti in attività dal 2017, al fine di poterne confrontare le caratteristiche. Gli annunci rimasti in attività sono undici, ma cinque di essi non riportano prenotazioni al 2017 con corrispondenti profitti pari a zero. Di conseguenza l'analisi si è orientata sui sei annunci (che per comodità sono stati numerati dall'1 al 6) riportanti dati di profitto nelle due annualità considerate.

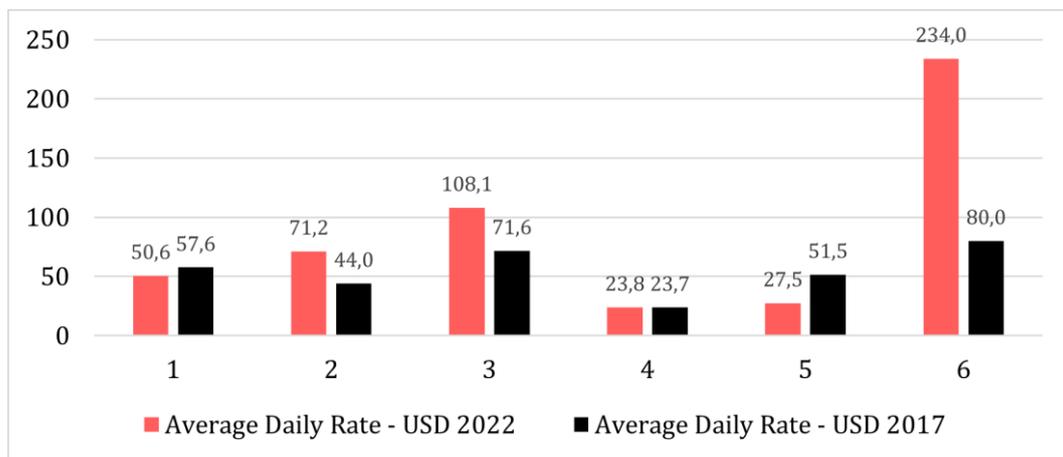


Figura 86 - ADR a confronto: annunci in attività dal 2017 nei pressi delle metro Bengasi e Italia 61.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Il grafico mostrato in fig. 86 evidenzia tre casistiche:

- Tre dei sei annunci mostrati (annunci 2, 3, 6) registrano un incremento delle tariffe medie giornaliere di prenotazione, con incrementi percentuali che oscillano tra 50,8% e 192,5%;
- Due annunci su sei analizzati (annunci 1, 4) hanno mantenuto la tariffa media giornaliera invariata nei due periodi analizzati;
- Un solo annuncio (annuncio 5) registra una perdita significativa del prezzo medio per notte prenotata pari a -46,6%.

Al fine di confrontare più nel dettaglio le tariffe presentate dagli annunci Airbnb rimasti in attività e considerando la stagionalità dei flussi turistici che interessano il fenomeno degli STR, si è successivamente analizzato il dato inerente all'ADR nel quadrimestre giugno-settembre. Il quadrimestre analizzato corrisponde al periodo dell'anno in cui si registrano dati più elevati in termini di arrivi turistici, ed in cui, di conseguenza, le tariffe medie giornaliere sono generalmente più elevate.

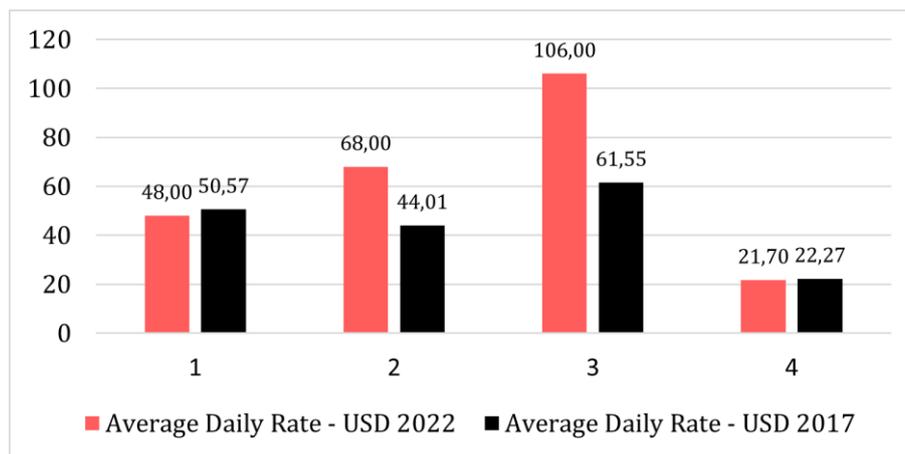


Figura 87 - ADR a confronto: quadrimestre giugno-settembre 2017-22: annunci in attività nei pressi delle stazioni Bengasi e Italia 61.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Anche in questo caso, purtroppo, non per tutti gli annunci erano presenti prenotazioni nel periodo di riferimento: gli annunci 5 e 6 hanno registrato profitti nulli nei mesi analizzati (o nel 2017 o nel 2022), rendendone impossibile il confronto.

Per ciò che concerne i quattro annunci presentati in fig. 87 si osserva che:

- Per due dei quattro annunci (1, 4) non sono state registrate variazioni significative degli ADR medi;
- Per i restanti annunci (2, 3) si sono registrate variazioni significative degli ADR e più specificatamente: Annuncio 2 +54,5%; Annuncio 3 + 72,2%.

Al fine di avere una lettura complessiva dell'area analizzata, si è infine calcolato il valore medio degli ADR, al 2017 ed al 2022, di tutti gli annunci presenti nel buffer ed aventi un tasso di occupazione maggiore del 50%, al fine di escludere outliers e dati poco significativi.

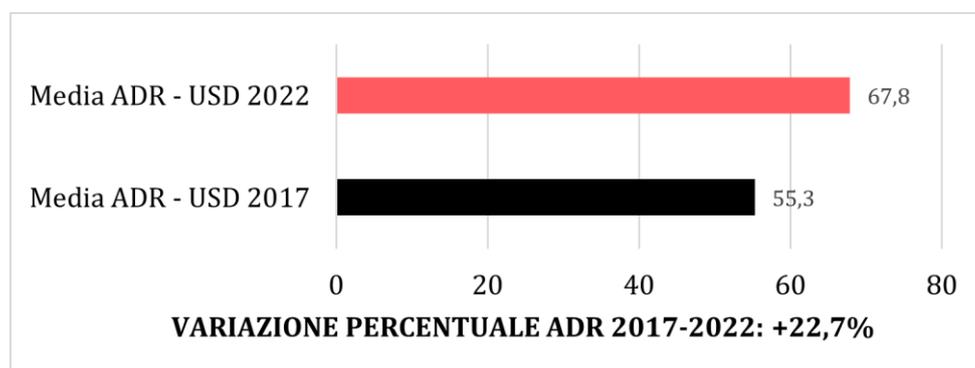


Figura 88 - Confronto media ADR (2017-2022): annunci nel buffer di 500 metri.

Fonte: Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

In linea generale, per quanto non sia empiricamente dimostrabile, l'ipotesi di una variazione delle tariffe medie giornaliere derivante dall'inaugurazione delle due stazioni della M1 sembra

essere confermata dai dati esposti. Nel caso degli Airbnb ancora in attività nel periodo considerato si è registrato un solo caso di calo del prezzo medio di affitto, mentre per gli altri annunci i valori si sono mantenuti costanti nel tempo o sono aumentati, con incrementi anche significativi. Quanto esposto dai singoli annunci analizzati, si riflette anche nella lettura complessiva delle tariffe di tutti gli annunci presenti nell'area, per i quali si è registrato un incremento medio degli ADR pari al 22,7%. Il dato indica dunque un aumento dell'appetibilità dell'area per il mercato Airbnb, suggestione derivante dall'incremento del numero di Airbnb registrati pre e post inaugurazione. Al 2017 il conto degli Airbnb entro 500 metri dalle stazioni è pari a 61, mentre nel 2022 ne sono stati registrati 111 con un incremento del numero di annunci dell'81,7%. L'aumento di appetibilità dell'area è oltremodo confermato da quanto esposto nel paragrafo 5.3, in cui si è evidenziato l'innalzamento del 15,3% dei prezzi di locazione nelle zone OMI corrispondenti all'ex quartiere Nizza-Millefonti nel l'intervallo temporale 2017-2022.

- **Prospettive future: focus sul futuro tracciato della Linea Metropolitana 2**

L'iter amministrativo per il progetto della Linea 2 ha inizio nel dicembre 2017, con l'affidamento da parte del Comune di Torino del progetto di fattibilità tecnico economica mediante gara d'appalto, finanziato attraverso 10 milioni di euro stanziati dal Decreto "Sblocca Italia". Nel dicembre 2019 il progetto è stato consegnato alla Città comprensivo dei prolungamenti verso nord (nel comune di San Mauro) e verso sud (nei comuni di Beinasco, Rivalta e Orbassano). Il 4 febbraio 2020 la Giunta Comunale del comune di Torino ha approvato in linea tecnica il progetto, dando via alla procedura di approvazione in concreto con i Comuni coinvolti.

Infine, nel gennaio 2021 il Comune di Torino ha affidato la progettazione dell'opera alla società in house InfraTO. Il primo lotto, finanziato con 1,8 miliardi di euro e interessato dai lavori, sarà quello che collegherà la stazione Rebaudengo con il Politecnico di Torino. L'opera del primo lotto consentirà inoltre il recupero del c.d. Trincerone, il tratto di ferrovia nella zona nord della città inattivo da decenni, che verrà coperto per permettere la creazione interrata delle stazioni di Corelli, San Giovanni Bosco e Giulio Cesare e ne consentirà la riqualificazione nella parte superficiale per un'area complessiva di 67mila mq dove troveranno posto oltre 700 alberi. Saranno realizzati 4,5 km di piste ciclabili e verranno realizzate aree pubbliche, luoghi di incontro, per la socializzazione e lo sport all'aperto. L'esecuzione dell'opera avverrà per lotti funzionali, sulla base delle disponibilità finanziarie⁴⁴.

⁴⁴ Fonte: <https://www.torinocambia.it/la-linea-2-della-metropolitana#> (consultato il 5 febbraio 2024)

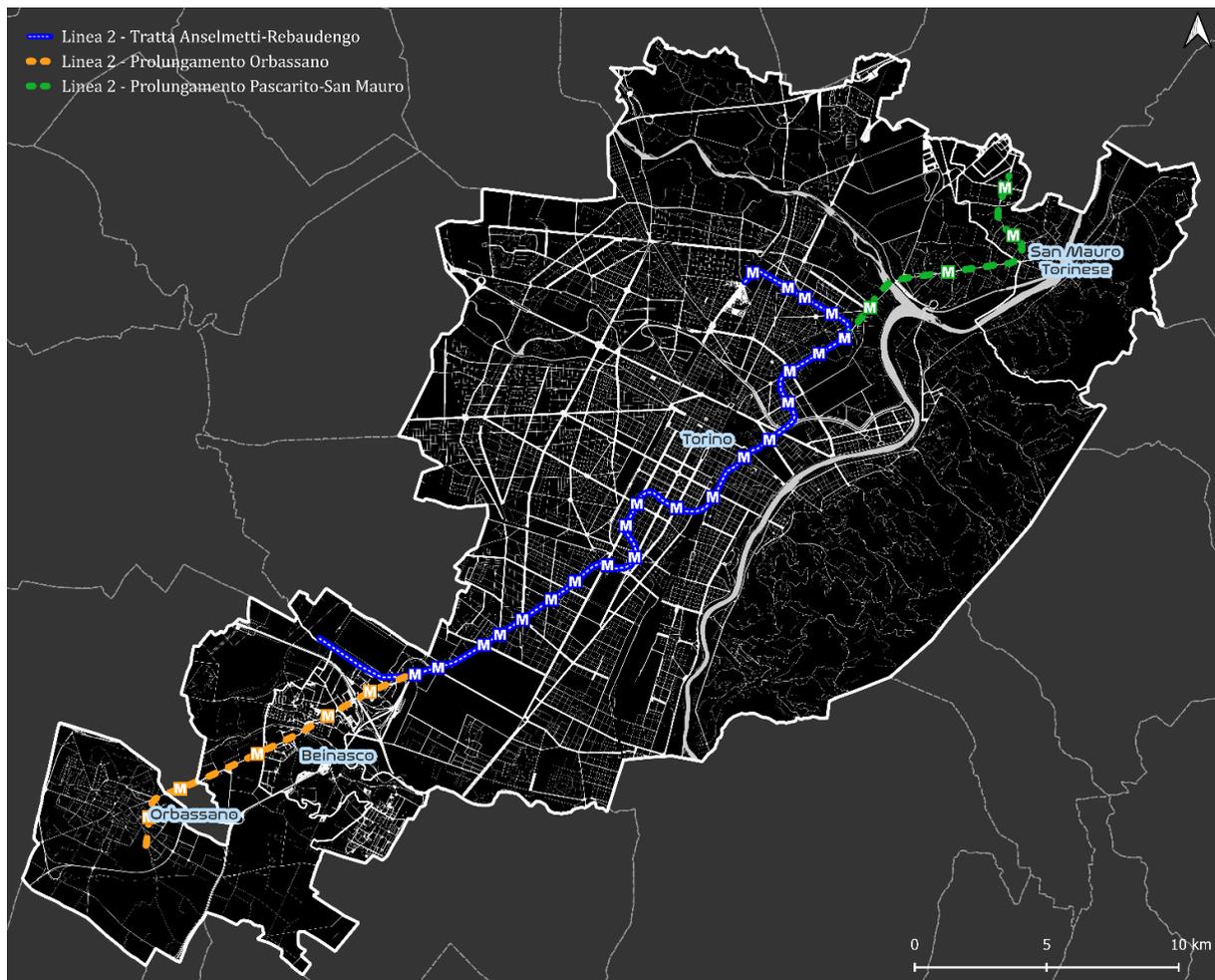


Figura 89 - Futuro tracciato Linea Metropolitana 2.

Fonte: <https://www.infrato.it/linea-2/>. Elaborazione grafica propria.

L'intero progetto, rappresentato in fig. 89, prevede un investimento totale di 4,07 miliardi di euro per la realizzazione di un percorso sotterraneo di 27 km, la creazione di 32 (+ 2 depositi) stazioni ed un carico stimato di 301.000 passeggeri giornalieri. L'intero percorso è suddiviso in tre tratte principali: una centrale che prevede 23 stazioni, da Rebaudengo ad Anselmetti; un prolungamento sud, che da Anselmetti conduce fino ad Orbassano collegando 5 stazioni attraverso un percorso di 6 km; un prolungamento nord della medesima lunghezza che con quattro fermate raggiungerà Pasacarito/San Mauro. Il nuovo tracciato della M2, come successo per la M1, avrà di certo un enorme impatto sul sistema urbano nel suo complesso. Gli effetti più diretti sulle aree interessate dall'intervento sono numerosi, e comprendono esternalità sia positive che negative: zone un tempo poco accessibili saranno connesse all'altro capo della città in meno di un'ora, favorendo anche la minor circolazione veicolare superficiale ed una migliore qualità dell'aria; le zone direttamente interessate dall'intervento, un tempo meno accessibili, possono vedere un aumento del valore degli immobili, ed una rivalutazione dei terreni ancora ineditati grazie alla migliore connettività; seguiranno interventi di riqualificazione fisica e

funzionale dei luoghi oggetto dell'intervento, con il forte rischio di innescare processi di gentrificazione e sostituzione sociale, annessi a fenomeni di speculazione edilizia.

In che modo tutto ciò si lega al fenomeno Airbnb? Di certo l'aumento dell'appetibilità dell'area non è circoscritto al solo settore immobiliare residenziale; l'aumento dei valori immobiliari e la maggiore attrattività delle zone connesse al nuovo tracciato della M2, creerebbero i presupposti per lo sfruttamento di queste aree anche per la realizzazione di nuovi alloggi destinati agli affitti brevi. Gli investitori potrebbero essere, infatti, incentivati ad acquistare e ristrutturare gli immobili per poi affittarli attraverso le piattaforme di STR, capitalizzando sull'aumento dei flussi turistici e di visitatori attirati dalle migliori condizioni di accessibilità.

È interessante osservare come, nei luoghi interessati dai lavori del nuovo tracciato della Linea 2, si registri un aumento significativo del numero di annunci Airbnb: tale incremento, nonostante il lungo termine dei lavori (si parla almeno una decina di anni), può essere interpretato come un effetto dell'attesa e dell'anticipazione del mercato. Gli investitori ed i proprietari di abitazioni spesso reagiscono alle notizie di sviluppi infrastrutturali a lungo termine, aspettandosi che il valore immobiliare e l'attrattività della zona aumentino nel tempo. Questo fenomeno di speculazione anticipatoria può portare a un incremento precoce degli investimenti in proprietà da destinare ad Airbnb, riflettendo la fiducia degli investitori nel potenziale di crescita della zona.

Osservando la sovrapposizione del futuro tracciato della Linea 2 con l'incremento percentuale del numero di alloggi nelle liste Airbnb nel periodo 2017-2022 (fig. 90) si può notare come l'asse sud-ovest/nord-est dell'area di studio sia stato interessato da una crescita significativa del numero di annunci, presupponendo l'ipotesi di una speculazione anticipata da parte del settore degli affitti brevi. Ne fa eccezione il caso singolare di Beinasco, unica unità presente nell'area interessata che registra un lieve calo degli alloggi nel periodo di riferimento (passando da 10 a 7 annunci Airbnb).

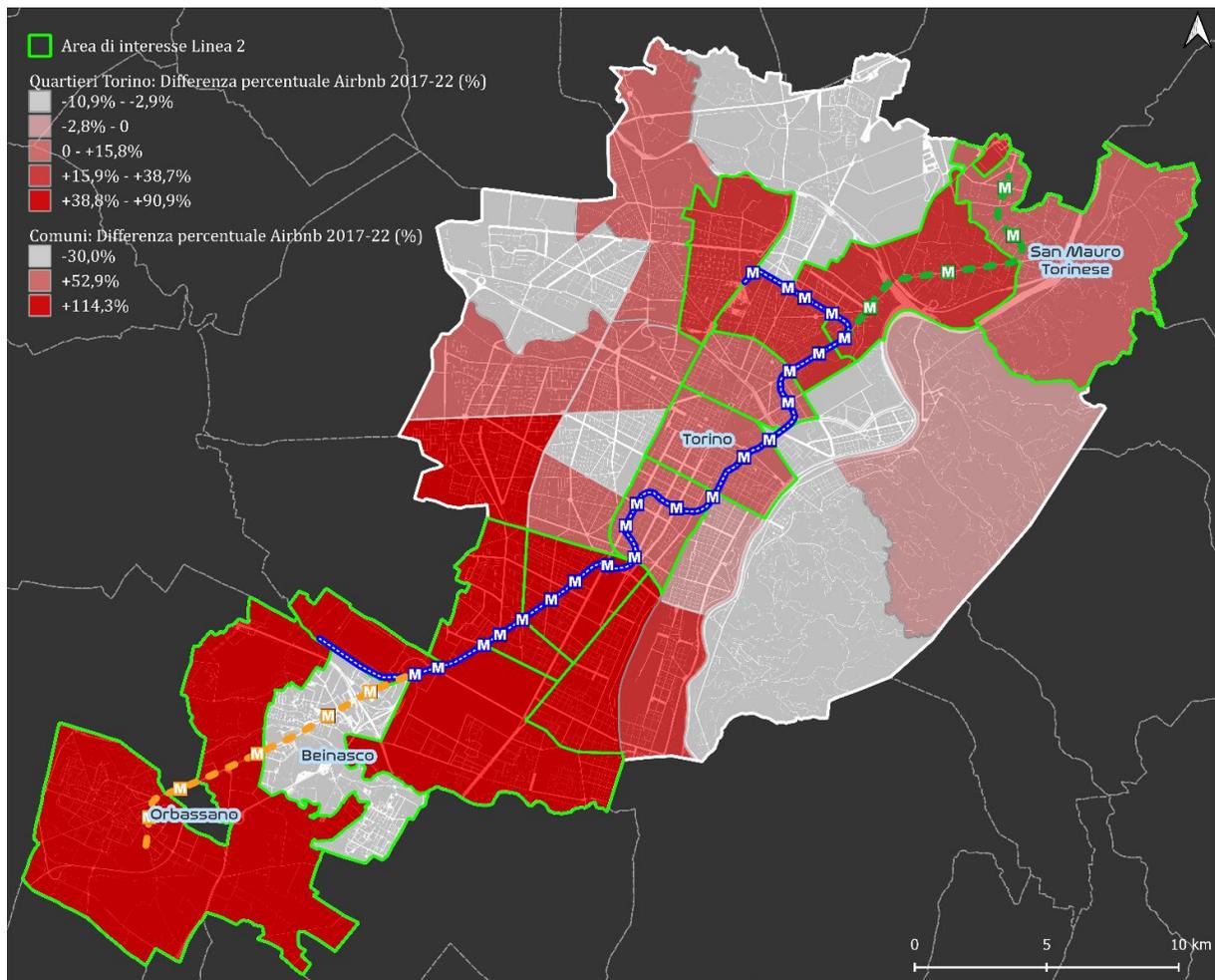


Figura 90 - Correlazione tra il tracciato della Linea 2 e l'incremento percentuale degli Airbnb.

Fonte: <https://www.infrato.it/linea-2/>. Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Infine, è stato eseguito quanto realizzato per le analisi di prossimità inerenti alla Linea M1, con finalità di una conta approssimativa del numero di annunci che ad oggi (2022) già occupano una posizione di prossimità (raggio di 150 m) rispetto alle future stazioni della Linea M2.

Prossimità degli annunci Airbnb alle future stazioni della Metropolitana Linea 2

<i>Elementi:</i>	<i>Buffer Area (m)</i>	<i>Numero di stazioni della futura Linea 2 (n°)</i>	<i>Numero di annunci Airbnb entro i buffer di 150 m (n°)</i>	<i>Media di annunci per stazione considerata (n°)</i>
Stazioni Linea 2	150	34	205	6,0

Figura 91 - Prossimità: Stazioni M2 e annunci Airbnb entro 150 m.

Fonte: <https://www.infrato.it/linea-2/>. Elaborazione propria su *dataset* del Politecnico di Torino.

Quanto mostrato, senza alcuna valenza scientifico-empirica, vuole semplicemente essere la dimostrazione di come i dati spaziali possano offrire interessanti spunti di lettura per l'analisi

urbana, offrendo l'occasione di formulazione di previsioni sull'evoluzione di un dato fenomeno. Essere in grado, mediante analisi spaziali e modelli matematici previsionali, di comprendere gli indizi precursori di un dato evento da l'occasione alle amministrazioni locali di predisporre gli strumenti adatti a contrastarne/favorirne, limitare/agevolare gli effetti e le implicazioni.

Nel caso della questione Airbnb, i modelli previsionali possono simulare l'impatto di nuove politiche abitative per prevenire i processi gentrificativi connessi all'invasione turistica, salvaguardare i proprietari delle abitazioni e prevenire la sostituzione sociale a seguito dell'innalzamento dei prezzi di locazione degli immobili.

6. DISCUSSIONE DEI RISULTATI E CONCLUSIONI

Il presente lavoro di tesi ha esplorato, sotto differenti aspetti, il fenomeno Airbnb, presentandone il settore economico di appartenenza, le caratteristiche, l'origine e l'affermazione all'interno del contesto globale ed europeo sino a giungere all'analisi del caso studio torinese. Sono state indagate le interazioni e le possibili correlazioni tra l'emergere e l'affermarsi della piattaforma statunitense nel contesto torinese dal 2017 sino al 2022 (dati Airbnb più aggiornati al momento della stesura del presente elaborato) e le maggiori questioni urbane ad essa connesse. Sono state individuate e riconosciute, a livello teorico e di analisi, le implicazioni che la piattaforma di affitti brevi ha nei contesti (turistici) urbani, con riferimento particolare alla pressione generata da *overtourism* ed all'influenza della stessa sul mercato immobiliare locale. In particolare, le analisi hanno esplorato come l'integrazione tra il mercato degli immobili residenziali e quello turistico possa generare delle opportunità ed allo stesso tempo nuove sfide per le politiche urbane, per la pianificazione del territorio e per la ricerca del benessere sociale.

Si è riscontrato come il fenomeno Airbnb sia dinamico ed in costante crescita, sempre più adattivo ai differenti contesti nei quali si inserisce imponendo standard di analisi più articolati, che vadano a ricercare gli effetti e le cause di tale crescita nei differenti ambiti dell'urbano. Più nello specifico, dal punto di vista teorico, la ricerca ha contestualizzato la dinamica Airbnb all'interno delle più ampie evoluzioni di mercato e delle teorie urbanistiche, considerando le conseguenze che tale crescita implica sul tessuto socio-economico dell'ecosistema-città. L'utilizzo del termine ecosistema-città vuole alludere alla complessità urbana, caratterizzata dall'interdipendenza e dalla dinamicità delle sue componenti, al fine di una loro gestione efficace e consapevole che consideri la coesistenza di diversi elementi, viventi e non, materiali ed immateriali.

Entrando nello specifico delle analisi condotte per la formulazione delle ipotesi conclusive, la ricerca ha interessato dapprima la mappatura degli annunci contenuti nel *dataset* ottenuto dal Politecnico di Torino. La mappatura per il capoluogo piemontese non si è limitata allo stato di fatto per l'anno 2022, bensì ha indagato l'evoluzione del fenomeno a partire da gennaio 2017. Dall'indagine inerente alla crescita numerica del fenomeno in termini assoluti e percentuali, si sono evidenziate alcune tendenze degne di nota: in primo luogo, si è riscontrato come le zone centrali e quelle più prossime al centro città (dunque gli ex-quartieri Centro, San Salvario, Aurora, San Donato, Crocetta e Vanchiglia), siano quelle maggiormente interessate dal fenomeno in termini assoluti, con la presenza di oltre il 60% degli annunci concentrato in queste aree. In termini di crescita percentuale, viceversa, i valori nelle suddette aree si mantengono costanti negli anni senza mostrare picchi significativi, a dimostrazione della saturazione fisica dell'urbanizzato torinese nelle sue aree centrali e dell'elevata concorrenzialità nel settore degli

affitti brevi; i valori percentuali di crescita maggiore, sono stati registrati negli ex-quartieri Santa Rita, Lingotto, Mirafiori Nord e Sud e Pozzo Strada: le crescite si sono attestate in un range compreso tra il 39,0% ed il 90.9%. Ciò, dimostra come l'espansione del fenomeno abbia interessato maggiormente le aree periferiche torinesi, ovvero quelle caratterizzate da un numero più contenuto di annunci, e dunque da una inferiore concorrenza nel settore. Quanto esposto racconta una dinamica in atto che porta con sé una serie di importanti ripercussioni: la turistificazione di aree urbane poco frequentate, o in generale, delle aree a prevalente destinazione d'uso residenziale, comporta importanti pressioni sulla sfera sociale e sul settore immobiliare ordinario, che si riflettono nella sostituzione di segmenti di popolazione caratterizzati da un potere d'acquisto minore con ceti sociali aventi possibilità d'acquisto più elevate e nella variazione dei prezzi degli immobili.

Per ciò che concerne la tipologia di sistemazione maggiormente presente nelle liste Airbnb, questa è quella dell'intero immobile (casa indipendente o appartamento), con continuità dal 2017 al 2022. La questione più rilevante, a questo proposito, è quella inerente all'aumento di tale tipologia a discapito delle restanti due: -700 unità circa di stanze private/condivise dal 2017 al 2022, contro un aumento del 29,37% del numero di case/appartamenti indipendenti. Questo si traduce inevitabilmente nella sottrazione di un'importante componente di *stock* abitativo destinata ai residenti permanenti attraverso la massiccia conversione di appartamenti in case vacanza destinate alle piattaforme di affitti brevi. Infine, per ciò che concerne i comuni della prima corona metropolitana, il numero di annunci presenti risulta esiguo in termini numerici, a dimostrazione che il fenomeno Airbnb e la sua esponenziale crescita siano attualmente (nel caso torinese) circoscritti all'area del capoluogo metropolitano.

All'analisi quantitativa numerica degli annunci, è seguita una comparazione degli indici di performance, denominati Key Performance Index, individuati da AirDNA. Si sono valutati gli indici di performance inerenti a profitti, ADR, RevPAR e tasso di occupazione. La comparazione ha l'obiettivo di evidenziare l'andamento del mercato STR nel Comune di Torino, al fine di valutare come questo si sia evoluto. I dati al 2017 hanno infatti mostrato come il mercato in quegli anni non fosse così performante: i tassi di occupazione erano pari al 26%, mentre al 2023 risultano pari al 56%; i profitti medi mensili generati erano tre volte inferiori a quelli riportati nel 2023 (circa 1575,00 €/mese); i dati al 2022 mostrano guadagni che sfiorano i mille euro mensili, ma riportano dati rispetto agli altri tre indicatori molto simili al 2023: ciò si presume sia frutto di un simil numero di prenotazioni, ma avvenute maggiormente in periodi di bassa stagionalità turistica, dove dunque i prezzi a notte sono lievemente più bassi rispecchiando di conseguenza profitti inferiori. I prezzi a notte medi registrati per tutto il 2022 sono circa simili a quelli presentati da AirDNA per l'anno successivo, e si aggirano intorno ai 90,00 €/notte. Va considerato inoltre che, il confronto è stato effettuato tenendo in considerazione tutti gli annunci

presenti nel caso studio, comprendente anche i comuni di cintura. Il confronto ha infatti mostrato come le sistemazioni presenti nei comuni limitrofi a Torino non presentino indici in grado di stare al passo con il capoluogo. A Torino il confronto ha evidenziato che solo le aree centrali presentano valori di KPI elevati mentre nelle aree periferiche il mercato degli STR risulta ancora in espansione.

La costruzione della Città Turistica individuata nel paragrafo 5.2 è stata utile al riconoscimento del fenomeno dell'*overtourism*, ovvero delle aree che risultano maggiormente interessate dalla pressione turistica generata dalla piattaforma. L'area individuata mediante procedimenti GIS, ha evidenziato quanto ipotizzato, ossia che la presenza di elementi attrattori propri della città sia determinante nella localizzazione degli annunci nel tessuto urbano. All'interno dell'area individuata come Città Turistica, si registra un aumento percentuale dei casi Airbnb a partire dal 2017, pari al 77,8% (gli annunci sono passati da 2781 a 4945 nel corso dei sei anni analizzati). Inoltre, l'area individuata conta oltre $\frac{3}{4}$ degli annunci presenti nel capoluogo piemontese e coincide per il 55,15% con l'area della Zona Urbana Centrale Storica - ZUCS (area del c.d. Quadrilatero) e per il 25,67% con la Zona Urbana Storica Ambientale, a dimostrazione che le aree storiche sono a tutti gli effetti quelle più interessate dalla crescita della piattaforma statunitense. La Città Turistica, a questo proposito, è contenuta all'interno di ZUCS e ZUSA nell'ordine dell'81,28% della sua estensione complessiva. Ciò deve essere il punto di partenza per la predisposizione di misure di prevenzione delle suddette aree, al fine di salvaguardarne il grado di storicità ed i residenti che le abitano e garantire loro un adeguato livello di accesso alla casa.

L'analisi dei posti letto delle strutture ricettive ordinarie (quali, ad esempio, hotel e B&B) a confronto con quelli messi a disposizione da Airbnb ha evidenziato una duplice dinamica: nei comuni della corona metropolitana, sia al 2017, sia al 2022, i posti letto offerti dalle strutture tradizionali supera di gran lunga quelli offerti da Airbnb, mentre nel capoluogo metropolitano si registra la casistica opposta (16.271 posti letto da strutture ricettive tradizionali contro i 23.060 offerti da Airbnb nel corso del 2022). È dunque possibile affermare che nei contesti urbani maggiori come Torino, Airbnb rappresenta una valida alternativa alla prenotazione di camere d'albergo, mentre nei comuni di più piccola dimensione le strutture alberghiere e affini risultano ancora al primo posto nelle scelte degli utenti anche a fronte dell'esiguo numero di sistemazioni che Airbnb dispone in queste municipalità.

Mediante l'indagine di interazione tra il mercato Airbnb e l'evoluzione del mercato immobiliare, si sono riscontrate due principali correlazioni connesse all'aumento delle liste Airbnb. La prima è connessa all'aumento dei prezzi di locazione e di vendita degli immobili sfitti o invenduti. È stata stabilita la soglia limite di aumento di almeno 23 annunci (si rimanda alla lettura del paragrafo 5.3 per la determinazione del valore) nel periodo 2017-2022 per zona OMI, al fine di considerare

unicamente le aree caratterizzate da un determinato incremento in termini assoluti. Le zone individuate occupano porzioni di città assai eterogenee tra loro, in termini di popolazione, localizzazione, costruito e dimensione; rimangono però escluse le estreme periferie nord (Falchera) e sud (Mirafiori Sud) e l'area della Collina; l'esiguo numero di servizi, di collegamenti diretti con il centro città mediante mezzi di TPL e l'elevato tasso di industrializzazione delle periferie stesse ha, con buona probabilità, ostacolato l'incremento delle liste Airbnb in queste aree.

Le tredici zone OMI individuate sono state dunque confrontate con i valori medi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, prima per la locazione e poi per la compravendita. Ciò ha evidenziato come, nel caso della locazione, i valori medi siano aumentati nell'ordine del 3,22%-17,94%. Delle tredici aree analizzate unicamente la zona OMI C8, coincidente con l'area dell'ex-quartiere San Donato, ha registrato un lieve decremento nei prezzi di locazione medi circa pari al -0,99%. Allo stesso modo, il confronto con i prezzi medi di compravendita, ha evidenziato un incremento dei valori per undici delle tredici aree analizzate, nell'ordine dell'1,29%-17,08%.

La seconda correlazione analizzata è quella inerente alla diminuzione del numero di immobili afferenti al mercato immobiliare ordinario in relazione all'aumento di quelli destinati all'affitto breve. L'utilizzo incrociato di dati numerici e spaziali ha permesso di individuare le aree su cui porre l'attenzione: le aree prevalentemente residenziali e interessate dalla Città Turistica (*overtourism*) sono anche quelle in cui il numero di annunci di sistemazioni autonome (case e appartamenti interi) al 2022, supera di gran lunga i numeri degli alloggi destinati all'affitto e parzialmente quelli destinati alla compravendita. Gli ex-quartieri in questione sono Centro (considerato in maniera marginale in quanto area ad elevata vocazione turistica e commerciale), San Salvario, Aurora, Vanchiglia e San Donato. Da notare che all'interno della Città Turistica, la somma degli immobili in locazione e compravendita al 2021 (2937) risulta comunque inferiore al solo numero di sistemazioni autonome Airbnb (4014), escludendo dunque le stanze condivise e le stanze private. Quanto riportato rivela l'importante numero di *stock* abitativo sottratto ai possibili nuovi residenti del capoluogo piemontese mettendo in discussione il diritto alla casa come prerogativa sociale.

Infine, le analisi di prossimità hanno rivelato quanto la vicinanza agli elementi attrattori di flussi turistici, sia di primaria importanza nella determinazione dei profitti annuali e mensili degli annunci, così come in quella delle tariffe medie giornaliere. Questo è infatti confermato dalla pendenza della curva della rendita applicata ad Airbnb, la quale racconta che la vicinanza ad un servizio infrastrutturale o a un'identità urbana sia fattore dell'aumento dell'ADR al diminuire della distanza tra esso e l'annuncio Airbnb stesso.

In conclusione, la preoccupazione maggiore è data dalla circolarità dei processi e delle implicazioni derivanti dall'incremento del mercato Airbnb in un ambito turistico come quello

torinese. Ad un cospicuo aumento del numero di annunci si associano determinati fenomeni urbani, che seguono un andamento apparentemente continuo e ciclico. Gli annunci occupano dapprima le aree più centrali ed appetibili della città, esercitando una duplice pressione: riducendo lo *stock* abitativo disponibile attraverso la conversione degli immobili ed in secondo luogo attraverso l'aumento della capacità ricettiva urbana, che richiama a sé un elevato numero di turisti che invadono le aree centrali. La massiva conversione degli immobili, inoltre, fa sì che i rimanenti siano soggetti a variazioni dei prezzi immobiliari; una zona più appetibile perché maggiormente frequentata da turisti, ed allo stesso modo che presenta un esiguo numero di alloggi sfitti, sarà con buona probabilità soggetta a processi gentrificativi che inevitabilmente incideranno sulla determinazione dei prezzi delle abitazioni. Questo, spesso, genera l'allontanamento da queste zone dei gruppi di popolazione che non riusciranno più a locare gli immobili in cui risiedono a causa dei prezzi maggiorati. Ciò avviene sino alla completa saturazione delle differenti aree urbane. Una volta "terminate" le aree centrali e più prossime alle attrazioni turistiche, saranno interessate le aree a vocazione residenziale limitrofe al centro e così via. La penetrazione del mercato degli affitti brevi nelle aree residenziali può inoltre incidere nelle dinamiche economiche del commercio di vicinato, con nuove esigenze che richiederanno altrettante attività specializzate, con il rischio di turisticizzazione dei quartieri residenziali.

Non sono da escludere externalità positive, che si contrappongono a quanto appena esposto: la turisticizzazione di un quartiere impone su di esso un maggior controllo con possibile diminuzione degli eventi di microcriminalità; l'aumento di appetibilità turistica di un quartiere può portare all'implementazione dei servizi in esso contenuti, che possono essere usufruiti anche dai residenti locali. Nelle aree centrali, invece, l'elevato sfruttamento dei siti turistici fa sì che questi, attraverso gli introiti economici derivanti da visite e prenotazioni, siano mantenuti e valorizzati con maggior regolarità ed allo stesso modo le attività economiche beneficino del maggior numero di turisti che le frequentano.

In sintesi, la ricerca non solo cerca di arricchire la letteratura accademica sul fenomeno Airbnb ponendo l'attenzione alle implicazioni che esso comporta, ma vuole offrire gli spunti concreti per la realizzazione di politiche sempre più informate ed efficaci riguardo i fenomeni in espansione. In particolare, le politiche dovrebbero essere orientate in primis ad una regolamentazione più stringente del fenomeno STR che ne preveda il monitoraggio e l'evoluzione nel tempo, ma allo stesso tempo che ne riconosca i vantaggi. La costante osservazione delle dinamiche indotte dall'evoluzione della piattaforma di affitti brevi consente di identificare le aree più vulnerabili, valutando la risposta dei quartieri agli impulsi generati da Airbnb e monitorandone gli impatti sulla sfera sociale. La presente ricerca ha messo in luce le aree che, a causa della sovraesposizione agli annunci di locazione breve, mostrano i primi segni di tensione derivanti dall'aumento dell'offerta ricettiva torinese. Pertanto, si impone l'urgente necessità di sviluppare

politiche, piani ed azioni di tutela per i residenti permanenti, le quali dovrebbero avere la precedenza nell'ambito delle decisioni amministrative. L'essenza della città, a questo proposito, risiede nella vita quotidiana dei suoi abitanti piuttosto che nell'esperienza più effimera dei visitatori; di conseguenza, le scelte politiche e pianificatorie dovrebbero porsi il principale obiettivo della salvaguardia del diritto alla casa e della permanenza dei cittadini con importanti principi di qualità abitativa. Infine, le analisi effettuate, vogliono mettere in luce l'importanza della combinazione di analisi multiscalari, multidisciplinari e l'utilizzo di dati georeferiti tramite software GIS, affiancati da analisi quantitative e qualitative dei dati. La combinazione di studi analitici e ricerche spaziali approfondite in ambito urbanistico-sociale devono infatti rappresentare la nuova frontiera negli studi pianificatorio-urbanistici e di monitoraggio delle questioni legate ai fenomeni complessi.

Infine, è dunque fattuale la dubbia posizione di Airbnb nel contesto di condivisione della *sharing economy*; al contrario risulta difficile comprendere le implicazioni che la piattaforma impone nella sua integrità, risultando riduttivo affermare con certezza che la sua espansione nei contesti turistici implichi unicamente esternalità negative, non riconoscendone i vantaggi.

BIBLIOGRAFIA

- Alessandro Destefanis, Paolo Neirotti, Emilio Paolucci & Elisabetta Raguseo, (2022). The impact of Airbnb on the economic performance of independent hotels: an empirical investigation of the moderating effects, *Current Issues in Tourism*, 25:21, 3534-3564, DOI: 10.1080/13683500.2020.1846501
- Anselin L. (2015). Spatial data Science for an Enhanced Understanding of Urban Dynamics. Social Science Research Council
- Bao, H., X., H., & Shah, S. (2020). The Impact of Home Sharing on Residential Real Estate Markets. *Journal of "Risk and Financial Management"*.
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2020). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40(1), 23-47. <https://doi.org/10.1287/mksc.20201227>
- Bin Jiang & Yufan Miao (2014): The Evolution of Natural Cities from the Perspective of Location-Based Social Media, *The Professional Geographer*. DOI: 10.1080/00330124.2014.968886
- Bouchon, F., & Rauscher, M. (2019). Cities and tourism, a love and hate story; towards a conceptual framework for urban *overtourism* management. *International Journal of Tourism Cities*, 5(4), 598-619. <https://doi.org/10.1108/IJTC-06-2019-0080>
- Buzzacchi, L., Governa, F., Iacovone, C., Milone, F. L., (2022). Italy Is in the Air(bnb). The Uneven Diffusion of Short-Term Rental Markers between Urban Locations and Selective Tourism Destinations. *Scienze Regionali*, vol. 00, 0/0000, p. 1-22
- Celata, F., & Antonello Romano (2020): *Overtourism* and online short-term rental platforms in Italian cities, *Journal of Sustainable Tourism*, DOI: 10.1080/09669582.2020.1788568
- Celata, F., Bei, G., (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation. A counterfactual assessment of European cities, *Annals of Tourism Research*. <https://www.journals.elsevier.com/annals-of-tourism-research>
- Chiodelli F., Alviti E., (2023). Torino non è una città solo per ricchi. Il mercato immobiliare (post-) pandemico a Torino e nella sua corona metropolitana. Collezione Quaderni Future Urban Legacy Lab, n.12, 2023
- Christensen, C. M. (2006). The ongoing process of building a theory of disruption. *Journal of Product Innovation Management*, 23(1), 39-55
- Colomb, C., & de Souza, T. M. (2021). Regulating short-term rentals. Property Research Trust. <https://doi.org/10.52915/KKKD3578>
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: The New Gentrification Battlefield. University of Lisbon. DOI: 10.5153/sro.4071
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. In L. Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of gentrification studies*. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing
- Curto, R. A., Rubino, I., Verderosa, A. (2022). Investigating Airbnb evolution in an urban tourism context: the application of mathematical modelling and spatial analysis, *Current Issues in Tourism*, 25:10, 1666-1681, DOI: 10.1080/13683500.2021.1932767

- Daniel Guttentag (2013): Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector, *Current Issues in Tourism*, DOI: 10.1080/13683500.2013.827159
- Daniel Guttentag, Smith, L. J. S. (2017). Assessing Airbnb as disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations, *International Journal of Hospitality Management*, 64, 1-10
- Daniel Guttentag, (2019). "Progress on Airbnb: a literature review", *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, <https://doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>
- Daniel Guttentag & Stephen L.J. Smith (2022) The diffusion of Airbnb: a comparative look at earlier adopters, later adopters, and non-adopters, *Current Issues in Tourism*, 25:20, 3225-3244, DOI: 10.1080/13683500.2020.1782855
- European Commission (2022). Tourist services-short-term rental initiative
- Garcia-López, Miquel-Àngel, Jodi Jofre-Monseny, Rodrigo Mazza, and Mariona Segú. (2019). Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence From Airbnb in Barcelona. Working Papers 2019/05. Barcelona: Institut d'Economia de Barcelona (IEB).
- Gutiérrez, J., García-Palomes, J. C., Romanillos, G., Salas-Omedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and *peer-to-peer* accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291, DOI: 10.1016/j.tourman.2017.05.003
- Haywood, J., Hoyt, A., Wilson, C., Hennis, S., Alvarado, C., (2016). STR: Airbnb's Impact Minor on Manhattan Hotels. *Hotel News Now*. <http://www.hotelnewsnow.com/Articles/29639/STR-Airbnbs-impact-minor-onManhattan-hotels> (consultato il 16 ottobre 2023)
- Hübscher, M., & Kallert, T. (2022). Taming Airbnb locally: Analysing regulations in Amsterdam, Berlin and London. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 114(1), 6-27
- HVS, (2015). Airbnb and Impacts on the New York City Lodging Market and Economy. HVS. <http://www.hanyc.org/wp-content/uploads/2015/10/HVS-Impact-Study-FINAL-Airbnb-and-the-NYC-Lodging-Market-10-27-15-copy.pdf> (consultato il 09 ottobre 2023)
- Lane, J., Woodworth, R.M., (2016). *The Sharing economy Checks In: An Analysis of Airbnb in the United States*. CBRE, Retrieved.
- Lauterbach, D., Truong, H., Shah, T., & Adamic, L. (2009). Surfing a web of trust: Reputation and reciprocity on CouchSurfing.com. *IEEE SocialCom*, 4, 346-353.
- Marcuse, P (1985). 'Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City', *Journal of Urban and Contemporary Law* Vol. 28, p.195-240.
- Meleo, L., Romolini, A., & De Marco, M. (2016). The *Sharing economy* Revolution and *Peer-to-peer* Online Platforms. The Case of Airbnb. *Exploring Services Science*, 561-570. doi: 10.1007/978-3-319-32689-4_43
- Milano, C., Cheer, J. M., & Novelli, M. (Eds.). (2019). *Overtourism: Excesses, discontents and measures in travel and tourism*. CABI.
- Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C., & Pratlong, F. (2021). Introducing the "15-minute city": Sustainability, resilience and Place identity in future post-pandemic cities. *Smart Cities*, 4(1), 93-111. <https://doi.org/10.3390/smartcities4010006>

- Neeser, D., (2015). Does Airbnb Hurt Hotel Business: Evidence from the Nordic Countries. Master's Thesis. Universidad Carlos III de Madrid, Madrid, Spain
- Nicole Gurran, Glen Searle & Peter Phibbs (2018): *Urban Planning in the Age of Airbnb: Coase, Property Rights, and Spatial Regulation*, Urban Policy and Research, DOI: 10.1080/08111146.2018.1460268
- Nomisma, 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare, 2022
- Nomisma, 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare, 2023
- Nieuwland, S. & van Melik, R., (2018). *Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals*. Current Issues in Tourism, Routledge, Abingdon.
- Nowak, B., Allen, T., Rollo, J., Lewis, V., He, L., Chen, A., Wilson, W.N., Costantini, M., Hyde, O., Liu, K., Savino, M., Chaudhry, B.A., Grube, A.M., Young, E., (2015). Global Insight: Who Will Airbnb Hurt More – Hotels or OTAs? Morgan Stanley Research. <https://www.morganstanley.com/search?text=Airbnb>
- Kenney, M. & Zysman, J. (2016). The rise of the platform economy. *Issues in Science and Technology*, 32(3), 61-69.
- Park, S., Mullenbach, L., Kim, J., (2022). Short-term rentals, resilience, and gentrification. *Annals of Tourism Research*, 101 (2023) 103610
- Rubino I. (2018). Affitti brevi e trasformazioni nelle aree urbane: il caso di Torino. *Territorio Italia* 2018, 1, 5. DOI: 10.14609/Ti_1_18_5i
- Russo, A. P. (2002). The “vicious circle” of tourism development in heritage cities. *Annals of Tourism Research*, 29(1), 165-182
- Schor, Juliet B., Attwood-Charles, William (2017). The “sharing” economy: labor, inequality, and social connection on for-profit platforms. *Sociology Compass*, e12493-. DOI: 10.1111/soc4.12493
- Schor, Juliet B., Vallas, S. P., (2021). The *Sharing economy*: Rethoric and Reality. *Annual Reviews of Sociology*, 47:369-89. DOI: <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-082620-031411>
- Sdino, L., & Magoni, S., (2018). The *Sharing economy* and Real Estate Market: The Phenomenon of Shared Houses.
- Shan, L.; He, S.; Wan, C. (2023). Unraveling the dynamic Airbnb-gentrification interrelation before and after the COVID-19 Pandemic: Evidence from Beijing, China. From: *Cities*, 137 (2023), 104270
- Smith, N., (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association* 45: 538–48
- Smorto, G., (2017) *Economia della condivisione e antropologia dello scambio*, Diritto pubblico comparato ed europeo 19.1
- Such-Devasa, M., J., Ramón-Rodríguez, A., Aranda-Cuéllar, P., Cabrera, A. (2021). Airbnb and *Overtourism*: An Approach to a Social Sustainable Model using Big Data, in *Strategies in Sustainable Tourism, Economic Growth and Clean Energy*, pp 211–233, DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-030-59675-0_12
- Swig, R., (2014). Alt-accommodation Impact Felt in San Francisco. *Hotel News Now*, Retrieved. <https://www.costar.com/article/62021731/alt-accommodation-impact-felt-in-san-francisco> (consultato il 14 ottobre 2023)

- Tam, D., (2014). Airbnb makes Smoke and Carbon Monoxide Detectors Mandatory. CNET. <https://www.cnet.com/tech/services-and-software/Airbnb-makes-smoke-and-carbon-monoxide-detectors-mandatory/>, (consultato l'11 ottobre 2023)
- Telles, R. J. (2016). Digital matching firms: A new definition in the “*sharing economy*” space (Economics and statistics administration no. 01-16). Office of the Chief Economist, U.S. Department of Commerce
- Team, T. (2018, May 11). As rare profitable unicorn, Airbnb appears to be worth at least \$38 billion. *Forbes*. <https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2018/05/11/as-a-rare-profitable-unicorn-Airbnb-appears-to-be-worth-at-least-38-billion/?sh=7da248972741> (consultato il 27 settembre 2023)
- Ting, D. (2018), “Airbnb could be worth more than any hotel company”, *Skift*, 18 July.
- <https://skift.com/2018/07/18/Airbnb-could-be-worth-more-than-any-hotel-company-but-faces-ipo-hurdles/> (consultato il 04 ottobre 2023)
- Von Briel, D., & Dolnicar, S. (2021). The evolution of Airbnb regulation: An international longitudinal investigation 2008–2020. *Annals of Tourism Research*, 87, Article 102983
- Zervas, G., Proserpio, D., Byers, J., (2015). The rise of the *sharing economy*: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. Boston University School of Management Research Paper Series, No. 2013–16