

**UNA GEOGRAFIA
DELLE
POLITICHE
URBANE TRA
POSSESSO E
GOVERNO**

**Sfide e opportunità
nella transizione**

A cura di:

Camilla Perrone

Benedetta Masiani

Federico Tosi

WORKING PAPERS – Urban@it

Collana diretta da Valentina Orioli e Nicola Martinelli

Comitato scientifico

Angela Barbanente, Politecnico di Bari
Gilda Berruti, Università di Napoli Federico II
Lavinia Bifulco, Università degli Studi Milano-Bicocca
Anna Lisa Boni, EUROCITIES
Valentino Castellani, past president Urban@it
Fabiano Compagnucci, Gran Sasso Science Institute
Edoardo Croci, Università Bocconi Milano
Egidio Dansero, Università di Torino
Marzia De Donno, Università degli Studi di Ferrara
Valeria Fedeli, Politecnico di Milano
Francesca Gelli, Università Iuav di Venezia
Giovanna Iacovone, Università degli Studi della Basilicata
Patrizia Lombardi, Politecnico di Torino
Giampiero Lombardini, Università degli Studi di Genova
Annick Magnier, Università degli Studi di Firenze
Simone Ombuen, Università Roma TRE
Ernesto d'Albergo, Sapienza Università di Roma
Elvira Tarsitano, Università di Bari
Claudia Tubertini, Università di Bologna
Walter Vitali, co-coordinatore gruppo di lavoro Goal11 ASviS
Michele Zazzi, Università degli Studi di Parma

Staff editoriale

Letizia Chiapperino
Ambra Lombardi
Martina Massari

Politiche editoriali

Procedura di selezione tramite peer-review



<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/> 2021

Questo numero

N°12, 2021

Titolo:

Una geografia delle politiche urbane
tra possesso e governo.

Sfide e opportunità nella transizione

A cura di:

Camilla Perrone, Benedetta Masiani,
Federico Tosi

ISBN 9788854970656 ISSN 2465 2059

DOI 10.6092/unibo/amsacta/6790

Dipartimento di Architettura
dell'Università di Bologna
Viale Risorgimento, 2 40136 Bologna

Urban@it - Centro nazionale
di studi per le politiche urbane
Via Saragozza, 8 40121 Bologna
www.urbanit.it

L'editore si dichiara disponibile ad
assolvere eventuali obblighi nei
confronti degli aventi diritto per
l'utilizzo delle immagini riportate nel
volume.

Progetto grafico:
Nicola Parise

UNA GEOGRAFIA DELLE POLITICHE URBANE TRA POSSESSO E GOVERNO

Sfide e opportunità nella transizione

a cura di

Camilla Perrone, Benedetta Masiani, Federico Tosi

Una nuova collana per Urban@it **6**
Valentina Orioli, Nicola Martinelli

Premessa **8**
Camilla Perrone, Benedetta Masiani, Federico Tosi

PARTE PRIMA

Le geografie del possesso delle reti, dei beni comuni, dei muri in sette grandi città italiane: Milano, Torino, Genova, Firenze, Roma, Napoli, Bari

Il caso di Milano

I. Gli effetti Covid-19 sul mercato urbano milanese: l'ascesa dello sviluppatore specializzato **15**
Alberto Bortolotti

Il caso di Torino

- I. L'innovazione sociale tra pratiche e politiche: il caso della portineria di comunità' di Porta Palazzo **24**
Francesca Bragaglia
- II. Secondo welfare e gestione della crisi pandemica a Torino
Uno sguardo sulle conseguenze e gli impatti sulla comunità locale **32**
Giulia Giovanetti
- III. Abitare a Torino la città universitaria. Vent'anni di strategie e politiche urbane **40**
Erica Mangione
- IV. Mercato immobiliare e interventi infrastrutturali: intrecci e dinamiche sinergiche **47**
Diego Vitello

Il caso di Genova

- I. Regolazione, proprietà, investimenti: la dimensione pubblica nei grandi progetti di trasformazione urbana nel caso genovese **54**
Giampiero Lombardini
- II. Assetti proprietari urbani e prossimità ai servizi ecosistemici: la misura dei drivers ambientali del mercato urbano **65**
Matteo Corsi, Barbara Cavalletti, Paolo Rosasco
- III. Possedere e trasformare: il ruolo della proprietà pubblica nelle grandi operazioni di trasformazione urbana a Genova **81**
Giampiero Lombardini, Beatrice Moretti, Matilde Pitanti
- IV. Trasformare la città attraverso nuovi epicentri di sviluppo: il caso del Parco del Ponte tra nuove funzioni e risposta all'emergenza **97**
Giampiero Lombardini, Beatrice Moretti, Matilde Pitanti

- V. Trasformare la città attraverso nuovi epicentri di sviluppo di carattere produttivo e terziario: il caso del Parco scientifico e tecnologico di Erzelli 112
Beatrice Moretti, Matilde Pitanti
- VI. Trasformare demolendo: strumenti di azione nello spazio pubblico della Genova contemporanea 123
Giampiero Lombardini, Beatrice Moretti, Matilde Pitanti

Il caso di Firenze

- I. La città di Firenze tra trasformazione digitale e nuove sfide da raccogliere 137
Ferdinando Tupone
- II. Covid e lavoro: opportunità e rischi del lavoro agile 147
Antonio Ciruolo, Federico Tosi
- III. Pratiche di una città 'in comune': il caso di Firenze 158
Maddalena Rossi, Benedetta Masiani
- IV. Pratiche di innovazione sociale per un nuovo modo di fare città: il caso dello Spazio Lumen a Firenze 169
Maddalena Rossi, Benedetta Masiani

Il caso di Roma

- I. Il caso della Roma Data Platform 177
Andrea Ariano
- II. La scienza di Roma. Passato, presente e futuro di una città 183
Fabrizio Rufo
- III. APROSDÓKITOS - La città inaspettata 189
Luca Giachi, Chiara Cavallaro
- IV. Il Valle e l'Angelo Mai tra vincoli formali e incapacità politica 198
Stefano Catucci
- V. La rigenerazione e la cura dei beni comuni a Roma 206
Fabio Giglioni

Il caso di Napoli

- I. Dispositivi giuridici per la città pubblica e l'uso comune dello spazio urbano. L'esperienza napoletana dei beni comuni 212
Nicola Capone

Il caso di Bari

- I. Per la transizione digitale non bastano i finanziamenti 224
Francesco Saponaro
- II. La legge dei grandi numeri del piano di Bari 230
Francesca Calace
- III. Possedere in comune a Bari: dalle esperienze pioniere al bosco delle associazioni 240
Patrizia Pirro, Carla Tedesco
- IV. Possedere in comune a Bari: pratiche che costruiscono politiche urbane 252
Patrizia Pirro, Carla Tedesco
- V. Agricoltura civica ed economia solidale del cibo nella transizione alimentare di Bari 258
Alessandro Bonifazi, Rinaldo Grittani, Giulia Motta Zanin

PARTE SECONDA

Geografie, concentrazioni e attori: l'influenza dell'economia delle piattaforme nel caso dell'Airbnb

I. Airbnb a Milano: geografie, concentrazione e attori <i>Guido Anselmi, Veronica Conte</i>	274
II. Airbnb a Firenze: geografie, concentrazione e attori <i>Flavia Giallorenzo</i>	284
III. Airbnb a Roma: geografie, concentrazioni e attori <i>Barbara Pizzo</i>	297
IV. Airbnb a Napoli: geografie, concentrazioni e attori <i>Alessandra Esposito</i>	306
V. Airbnb a Palermo: geografie, concentrazioni e attori <i>Federico Prestileo</i>	317

PARTA TERZA

Agende e politiche urbane per l'economia nei casi di Roma e Milano

I. Agende e politiche urbane per l'economia: smart city a Roma e Milano <i>Federica Rossi</i>	326
II. Agende e politiche urbane per l'economia: ecosistemi dell'innovazione a Roma e Milano <i>Tommaso Fasciani</i>	334
III. Agende e politiche urbane per l'economia: i grandi eventi a Roma e Milano <i>Ernesto d'Albergo, Giorgio Giovanelli</i>	343

PARTE QUARTA

Politiche di digitalizzazione e rigenerazione urbana

I. Politiche di digitalizzazione e spazi urbani: spunti per una 'ulteriore' razionalizzazione dei territori <i>Vinicio Brigante</i>	353
II. Il <i>crowdfunding</i> civico: un nuovo modo di 'possedere' la città? <i>Giordana Strazza</i>	361
III. La rinascita culturale delle città post covid-19 anche alla luce del modello offerto dalle città creative Unesco <i>Giovanna Mastrodonato</i>	369
IV. Le comunità di energia rinnovabile <i>Silvia Lazzari</i>	379
V. <i>Heritage</i> , turismo e comunità <i>Annarita Iacopino</i>	385
VI. La rigenerazione urbana tra diritto alla città e dimensioni della sostenibilità <i>Giuseppe Andrea Primerano</i>	391
VII. Il recupero urbano tra disciplina dell'investimento immobiliare e rischi di <i>greenwashing</i> <i>Daniela Caterino</i>	400
VIII. Il bilancio e l'esercizio 'sottoposto' al mandato elettivo nella governance del territorio <i>Dario Sammarro</i>	407
IX. Gli investimenti immobiliari ed il Pnrr, tra esigenze di sviluppo e sostenibilità del turismo in Puglia <i>Giuseppe Tanzarella</i>	415

UNA NUOVA COLLANA PER URBAN@IT

“Urban@it – centro nazionale di studi per le politiche urbane” è una associazione nata a Bologna nel dicembre 2014 con l’ambizione di qualificarsi come *think tank* a servizio delle città e di promuovere l’innovazione nelle politiche pubbliche.

Fra gli impegni principali che coinvolgono le 16 Università attualmente aderenti a Urban@it¹ c’è la redazione e la pubblicazione di un Rapporto annuale sulle città, che rappresenta l’occasione per una riflessione comune sulle tematiche emergenti e un contributo alla messa a punto di politiche e linee di azione efficaci per il governo urbano².

Già in occasione della formazione del Primo Rapporto, presentato a gennaio 2016, è emersa l’esigenza di lasciare traccia del grande lavoro di costruzione che ciascuna di queste pubblicazioni annuali richiede. Intitolato “Metropoli attraverso la crisi” e curato da Marco Cremaschi, il primo Rapporto era stato dedicato alla specifica questione della dimensione metropolitana, a pochi mesi di distanza dall’approvazione della Legge 56/2014 (Delrio). In quel caso il lavoro di raccolta e elaborazione delle informazioni necessarie alla sua costruzione era stato alimentato con un approccio aperto alla contaminazione di diverse fonti, e in particolare grazie alle conoscenze emerse in tre diversi programmi Prin, a un corso di formazione specifico sulla Legge Delrio, organizzato in collaborazione con la Scuola di Specializzazione in Studi sulla Pubblica Amministrazione (Spisa) di Bologna, e alla raccolta di casi di studio e riflessioni di soci e di colleghi del Centro Studi in forma di “background papers”. Si trattava di 39 contributi originali offerti da ricercatori provenienti dal mondo dell’Università o da altre istituzioni e centri di ricerca, ma anche da persone appartenenti all’amministrazione pubblica. Citati nella bibliografia che accompagna l’edizione a stampa del Rapporto, i background papers sono stati pubblicati come rivista online sul sito di Urban@it, in modo da poter essere liberamente consultati o scaricati. È nata così la rivista online “Working Papers”, che negli anni ha raccolto i contributi che sono stati una importante base di riflessione prodromica alla formazione di tutti i Rapporti, ma anche materiali aggiuntivi, prodotti nelle diverse iniziative sviluppate da Urban@it.

Questa modalità di costruzione del Rapporto, che negli anni successivi si è precisata nelle metodiche e nei tempi per una definizione condivisa del tema e dei curatori, per l’affidamento diffuso della scrittura dei background papers e per la raccolta finalizzata di questi lavori, ben rappresenta le finalità e lo spirito di Urban@it.

Si tratta infatti di una serie di contributi eterogenei tanto per affiliazione degli autori e provenienza geografica, quanto per l’approccio disciplinare:

1 Oltre agli Atenei fondatori, che sono l’Università di Bologna e il Politecnico di Milano, aderiscono ad Urban@it Università Milano Bicocca, Università Luigi Bocconi di Milano, Università Iuav di Venezia, Università di Firenze, Università La Sapienza di Roma, Università Roma Tre, Università Federico II di Napoli, Politecnico di Bari, Politecnico di Torino, Università della Basilicata, Università Aldo Moro di Bari, Gran Sasso Science Institute, Università degli studi di Genova e Università degli studi di Torino e la Società Italiana degli urbanisti (Siu).

2 Temi e autori dei Rapporti annuali, editi da Il Mulino, si possono vedere alla pagina dedicata del sito www.urbanit.it

la rappresentazione tangibile del significato di “lavorare in rete” e secondo principi di condivisione e trasparenza, in un ambito, quello delle politiche urbane, che attraversa necessariamente molte discipline e le tante scale del governo e della pianificazione territoriale.

Negli anni la rete di persone che alimenta il lavoro di Urban@it si è notevolmente estesa e i contributi ai Rapporti annuali, unitamente alle altre attività dell’associazione, sono cresciuti per numero, sistematicità e qualità. Nell’intento di valorizzare al meglio un patrimonio prezioso di conoscenza abbiamo progettato questa Collana che eredita il titolo “Working Papers – Urban@it” e l’ISSN delle nostre “storiche” pubblicazioni online³ organizzandole in una forma più strutturata.

Questo primo numero, che corrisponde al Vol. 12 da quando, nel 2015, abbiamo iniziato le pubblicazioni con cadenza semestrale, raccoglie i background papers che hanno alimentato la costruzione del Settimo Rapporto “Chi possiede le città? Proprietà, poteri, politiche”, a cura di Camilla Perrone, Annick Magnier e Massimo Morisi, che sarà presentato a Bologna il 28 gennaio 2022.

La ricchezza dei contributi, che esplorano i temi del possesso e del governo delle città nella transizione, in particolare a Milano, Torino, Genova, Firenze, Roma, Napoli e Bari ben rappresenta il caleidoscopio attraverso il quale Urban@it continua ad osservare l’Italia urbana, e al tempo stesso restituisce un lavoro significativo di ricerca, trasversale a sedi e settori disciplinari, nel quale appaiono protagonisti molti giovani.

Concludiamo questa breve presentazione con l’auspicio che questa collana possa affermarsi come uno strumento versatile e capace di accogliere i contributi di tutti i frequentatori di Urban@it e degli studi urbani, non senza avere ringraziato tutti i colleghi che compongono il Comitato Scientifico e lo Staff Editoriale, senza i quali questo importante progetto non sarebbe stato possibile.

Valentina Orioli e Nicola Martinelli

Bologna, 8 ottobre 2021

3 Si vedano i numeri precedenti alla pagina <https://www.urbanit.it/rivista-online/>

PREMESSA

Camilla Perrone

Università degli Studi di Firenze
Dipartimento di Architettura
camilla.perrone@unifi.it

Benedetta Masiani

Università degli Studi di Firenze
Dipartimento di Architettura
benedetta.masiani@unifi.it

Federico Tosi

Fondazione Cesifin Alberto Predieri
federicotosi@hotmail.it

Questo libro raccoglie i materiali di ricerca elaborati nell'ambito del lavoro finalizzato alla redazione del VII rapporto di Urban@it, "Chi possiede le città? Proprietà, poteri, politiche" edito per il Mulino 2022. gruppi di lavoro coinvolti nella redazione del rapporto hanno sviluppato i risultati delle ricerche nei contributi di questo libro tracciano una geografia delle politiche urbane che esplora in particolare il tema del possesso e del governo delle città nella transizione in sette città metropolitane italiane dal nord al sud d'Italia, includendo Milano, Torino, Genova, Firenze, Roma, Napoli, Bari.

Lo scopo del libro è raccogliere i risultati di ricerca scaturiti dai contributi di studiosi di numerose università italiane attorno alla domanda di ricerca originaria. In particolare, gli autori si interrogano sul possesso, inteso come l'insieme delle dinamiche socio-politiche di appartenenza e di "potere" del cittadino di vivere la propria città. Riprendendo proprio l'interrogativo che Saskia Sassen poneva nel rapporto intitolato "*Who Owns the City?*" (Sassen, 2014: pp. 6-8) dal quale si evince un sostanziale cambiamento in atto del tessuto urbano e delle dinamiche sociali da esso ospitate, la ricerca vuole contribuire al dibattito, partendo dalla convinzione che molte tendenze e dinamiche, di carattere soprattutto globale, stiano mettendo a rischio la tradizionale capacità di adattamento e, se si vuole, *resilienza* propria delle città. Riprendendo Saskia Sassen, la capacità delle città di mettere al centro le periferie (intese sia in senso geografico che sociale) e da qui creare innovazione, starebbe venendo meno a causa di cambiamenti comuni a tutte le grandi città mondiali, come l'inserimento nell'arena economica cittadina di grandi gruppi internazionali o altro tipo di *global players* dalla grande fama economica ma dalla scarsa attenzione verso le conseguenze sociali e culturali delle proprie operazioni.

A partire da queste considerazioni, i contributi del libro si propongono di indagare le dinamiche in corso nelle grandi città italiane, fornendo possibili strumenti conoscitivi e di gestione per comprendere ed eventualmente orientare i processi di trasformazione economica, sociale e spaziale delle città nell'intreccio tra molti "players e attori". Dato questo obiettivo, nel corso del suo svolgimento la ricerca ha costantemente guardato con attenzione a due aspetti considerati fondamentali per comprendere i cambiamenti in atto nelle nostre città. Il primo riguarda la conoscenza ovvero la comprensione della

natura dei processi in corso, il ruolo degli attori e l'emergere di nuove *actorship* che influenzano la città, ne governano le dinamiche economiche (anche senza possedere beni materiali), ne determinano le forme e il grado di pubblicità o di privatizzazione. Il secondo aspetto si riferisce più nello specifico alla centralità del ruolo delle politiche pubbliche (e di quelle urbane in particolare) nei processi di capacitazione sociale e di costruzione di urbanità descritti da Saskia Sassen. Ovvero il ruolo delle politiche pubbliche nel costruire un profilo attivo nell'arena decisionale a confronto con nuovi attori della trasformazione, affinché le città continuino ad essere complesse, ma anche incomplete (Sassen, 2014). Città quindi in grado di incorporare persone diverse, capaci di agire alle prese con logiche e politiche spesso contrastanti, ma anche di far emergere innovazione da parte di coloro che non hanno potere i quali, (pur non diventando necessariamente potenti nel processo) producono componenti di città, lasciando così un'eredità che aggiunge al suo cosmopolitismo qualcosa che pochi altri luoghi consentono.

Il perché quindi occuparsi di questo tema, diventa particolarmente evidente se si provano a individuare le nuove sfide per le politiche urbane di cui si elencano in prima istanza le seguenti: sfide derivanti dai nuovi proprietari, spesso part-time, internazionali; sfide legate a traiettorie di vita non residenti (si pensi ad esempio alla questione della tassazione dei servizi e al problema del *decoupling* tra residente e user); sfide legate alle dinamiche del mercato immobiliare (capendo chi lo controlla); sfide legate al conflitto sugli spazi pubblici e più in generale sulla città pubblica; sfide connesse al controllo dell'etere e alle narrazioni della città che esso traghetta, nonché alla *platform economy* e alle implicazioni sulle forme di "possesso" della città.

Con riferimento a questi aspetti il lavoro di ricerca ha cercato di muoversi intorno a tre concetti chiave: proprietà, possesso e influenza, agganciando a quest'ultimo una riflessione metodologica e possibilmente degli indirizzi operativi per le politiche pubbliche e in particolare per le politiche urbane. Inoltre, si è cercato di indagare possibili strumenti conoscitivi e di gestione per comprendere ed eventualmente orientare i processi di trasformazione economica, sociale e spaziale delle città nell'intreccio tra molti attori; in particolare tra chi vive la città, chi la possiede e chi è invece proprietario di beni e diritti.

Dal punto di vista contenutistico, il lavoro di ricerca viene inizialmente stimolato dalle profonde trasformazioni che la pandemia di Covid-19 sta innescando e continuerà a innescare, nelle nostre città. Infatti, seppur ancora immersi nell'ondata pandemica, è possibile immaginare che la risposta ai grandi cambiamenti portati dal virus possa andare in due direzioni opposte: una trasformazione verso qualcosa di nuovo o il ripristino dell'ordine precedente. In entrambi i casi, però, la costante sarà l'alto tasso di innovazione. Questo perché l'arrivo della pandemia ha innegabilmente accelerato cambiamenti esistenti o latenti, il cui superamento o la cui irreversibilità implicherà in ogni caso una forte innovazione di tanti aspetti di vari ambiti, come quello sociale, economico e politico. In questo contesto di trasformazione ed innovazione socio-culturale, la migliore lente di analisi non può che essere quella urbana, unica chiave per catturare la produzione di innovazione grazie all'essenza stessa delle città come luogo di sperimentazione e nascita delle avanguardie. Come Alessandro Balducci chiaramente sostiene, "le città sono la risposta al problema, non il problema" (Balducci, 2020), come a indicare che la

costruzione di un nuovo modello di società, che includa una diversa maniera di concepire le politiche pubbliche, non possa che passare per le nostre città. Questo è il fondamentale motivo per cui l'analisi delle nascenti dinamiche urbane è imprescindibile per comprendere le nuove tendenze a livello globale.

Nel contesto europeo, ed italiano nello specifico, tale lente permette anche una riflessione particolare sulla dimensione cittadina (e territoriale in generale) del rilancio post pandemico. I grandi piani di ricovero economico come il Next Generation EU e il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) fanno riferimento a molti ambiti ed innovazioni socio-economiche per la cui realizzazione è fondamentale un coinvolgimento dei territori, come anche ribadito dall'obiettivo 11 dell'agenda 2030 delle Nazioni unite (Orioli & Laino, 2020). In questo senso sarà imprescindibile al fine di programmare in maniera efficace ed efficiente le risorse che si investiranno, impostare la governance in senso concentrico, con una dinamica co-gestione tra centro (sia esso Roma o Bruxelles) e territori (Viesti, 2020).

Considerando la citata rilevanza della tematica di ricerca, il lavoro si è svolto tramite tre piste di indagine, il cui sviluppo è stato necessario per svolgere un'approfondita analisi dei processi innovativi.

La città delle reti. Questa pista di indagine nasce dalla consapevolezza che la pandemia da Covid-19 ha fortemente impattato le reti all'interno delle città. Se da un lato il confinamento ha costretto alla lontananza e "disconnessione" sociale, dall'altro, tale fenomeno ha sicuramente moltiplicato quella tendenza già esistente verso la connessione digitale. Questo ha permesso non solo l'emergere di nuovi attori (come le piattaforme dell'e-commerce) ma anche il vertiginoso aumento di reti di socialità telematica, come social network o mezzi di comunicazione digitale. Partendo da questa consapevolezza, l'indagine si è proposta di contribuire a capire chi veramente possiede il controllo dell'etere, che conseguenze ha avuto e potrà avere questa tendenza nelle strutture politiche, economiche e sociali delle nostre città. Grazie a questa indagine, si evince la necessità di una riflessione più approfondita sui modelli di città moderna, questionando in qualche modo una eccessiva e non regolamentata digitalizzazione, come già nel 2018 Bria e Morozov anticipavano nel loro saggio "Ripensare la Smart City" (Bria e Morozov, 2018).

La città condivisa. La seconda pista d'indagine, se vogliamo complementare alla precedente e strettamente connessa alla successiva, tocca il fondamentale tema della cittadinanza attiva nel rapporto con la città nel suo insieme e con le varie amministrazioni. Giancarlo Paba aveva, per così dire, messo tutto dentro un unico comun denominatore che possiamo sintetizzare così: senza cittadinanza attiva, la città non ha futuro alcuno (Paba, 2010). È un punto di particolare rilevanza se si considerano le conseguenze dell'isolamento dovuto alle restrizioni pandemiche. Anche in un contesto così difficile, viene in qualche modo dimostrato quanto esperienze di solidarietà, di comunità e di interazione sociale possano aiutare a costruire la resilienza di una città. Tuttavia, rimane importante investigare le tendenze che si celano dietro alle esperienze virtuose, per capire come tali attori si interfaccino all'interno della città, quanto riescano ad influenzarne la direzione e che grado di legittimità riscuotano.

La città dei ‘muri’. L’ultima pista di indagine, forse la più dolente, riguarda le dinamiche del mercato immobiliare. In questo settore, la tendenza globale all’inserimento di grandi investitori stranieri si scontra con una particolarità tutta italiana che vede il mercato immobiliare delle principali città abbastanza rigido. Ciononostante, non si può trascurare la presenza di nuovi investitori che, soprattutto in uno scenario post-pandemico, porterà ad un forte ripensamento sul ruolo (e potere) di questi grandi gruppi di investimento rispetto alla possibilità di modellare la pianificazione urbanistica e, di conseguenza sociale, economica e ambientale. Ancora chiaro il riferimento alla Sassen che anticipa e sottolinea la necessità di rendere la città più pubblica e più politica in opposizione alle logiche che considerano lo spazio urbano una merce da acquistare e scambiare.

Tenendo fisse le tre lenti di analisi, di fronte al rischio di uniformare le caratteristiche delle sette città analizzate, si sono costantemente prese in considerazione le particolarità geografiche di ogni territorio, date le differenze che possono far scaturire in merito alla nozione stessa di possesso e alla gerarchizzazione dei fenomeni. Tuttavia, ai fini della ricerca, si ritiene utile anche tracciare delle tendenze, riconoscendo, oltre che una oggettiva affinità tematica, anche un approccio metodologico, all’insegna della comparazione e collaborazione. Tale approccio si crede utile anche considerando la sempre maggiore necessità di collaborare e confrontarsi tra diverse città non solo italiane ma anche europee e mondiali.

Considerando tutti questi aspetti, la classificazione dei contributi segue una prima impostazione tematica, approfondita poi nelle diverse connotazioni geografiche. Il senso logico di tale suddivisione riprende l’importanza del possesso come domanda di ricerca originaria, per poi analizzare singoli casi studio, comparazioni geografiche e tematiche trasversali.

Nello specifico, la prima parte del libro offre una panoramica della geografia del possesso, seguendo sia un approccio tematico - nella direttrice precedentemente illustrata di reti, beni comuni e “muri” urbani - che geografico. In particolare, viene analizzato in profondità il mercato immobiliare e le sue mutazioni, la dimensione pubblica di proprietà e innovazione urbana, alcune pratiche di “città in comune”, la sfida della digitalizzazione nel contesto urbano tra piattaforme telematiche e controindicazioni della transizione digitale; infine, nell’intera stesura del capitolo, vengono offerti molti *case-studies* utili a comprendere a pieno, esempi paradigmatici relativi a tali ambiti.

La seconda parte del libro affronta il tema dell’Airbnb particolarmente rilevante oltre che trasversale a livello geografico, descrivendone le dinamiche e l’influenza economica nelle città di Milano, Firenze, Roma, Napoli e Palermo.

La terza parte si concentra su un’analisi comparata tra due città italiane di grandi dimensioni: Milano e Roma. Tale analisi affronta tematiche cruciali come le sfide legate alla Smart City, la costruzione di ecosistemi dell’innovazione e la dinamica innescata dall’organizzazione di grandi eventi. Il tutto contribuisce a delineare la relazione tra politiche urbane ed economia.

Nella quarta e ultima parte sono raccolti alcuni contributi tematici che riflettono sulle politiche di digitalizzazione e rigenerazione urbana. Si propongono, inoltre, spunti di riflessione legati alla rinascita culturale dei nostri territori, alle dinamiche di sviluppo e recupero urbano in relazione agli investimenti immobiliari e alla sostenibilità ambientale declinata in varie forme dell’abitare la città.

Concludendo, il lavoro di ricerca funzionale alla stesura del VII rapporto di Urban@it “Chi possiede la città? Proprietà, poteri, politiche” (Perrone, Magnier, Morisi, 2022) è stato molto vasto ed approfondito così da far emergere la necessità di essere raccolto in questo libro, che costituisce il primo numero della collana di Urban@it. Tuttavia, la varietà dei temi trattati e delle realtà geografiche analizzate contribuisce a evidenziare le innovazioni in atto rispetto al tema del possesso delle nostre città, qui inteso come cartina di tornasole delle più ampie trasformazioni sociali, economiche e politiche che le città si troveranno a governare. In questo senso, l’analisi qui proposta rileva le molteplici sfaccettature del dinamismo sociale quali utili inneschi per l’elaborazione di politiche pubbliche e legislative all’altezza della sfida. L’emergenza sanitaria nella quale ci troviamo ha mostrato la fragilità del modello di sviluppo fino ad ora adottato, caratterizzato dalle crescenti sfide che la rivoluzione digitale pone alle istituzioni, soprattutto locali, tanto da rendere estremamente attuale la questione posta da Antoine Courmont e Patrick Le Galès nel loro “*Gouverner la ville numérique*” (Courmont e De Galès, 2019). Proprio in linea con questa riflessione, in tutte le piste di indagine è emersa l’esigenza di un sostanziale ripensamento del rapporto tra tecnologia e autorità. L’emergere di questi importanti limiti dentro il concetto stesso di sviluppo attuale dovrebbe, nell’opinione dei curatori, portare politica e società civile (nelle sue molte forme) ad una profonda riflessione così da supplire alle mancanze riscontrate e non arrivare impreparati alle prossime grandi sfide globali. Per concludere, in un mondo dove le fragilità sistemiche stanno piano piano emergendo, questo contributo vuole essere un terreno solido sul quale costruire dibattiti ed elaborazioni volte ad aumentare “equità, inclusività e resilienza” (Armondi *et al.* 2020) delle nostre società, qualità che sembrano essere imprescindibili nel futuro che ci aspetta.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Armondi *et al.*, 2020.
Spazio e preparedness. Sulle sfide del Covid-19 per un rinnovato ruolo pubblico della pianificazione territoriale e delle politiche urbane. Urban@it. [online] Disponibile su: <https://www.eccellenza.dastu.polimi.it/wp-content/uploads/2020/09/LETTERA-APERTA-_Il-Covid-19-e-le-sfide-per-la-pianificazione.pdf> Consultato il 20 luglio 2021

Balducci, A., Fedeli, V., Curti, F., 2017.
Ripensare la questione urbana. Regionalizzazione dell'urbano in Italia e scenari di innovazione. Milano: Guerrini e Associati.

Balducci, A., 2020.
Le città sono la risposta al problema, non il problema. Urban@it. [online] Disponibile su: <<https://www.urbanit.it/covid-19-le-citta-sono-la-risposta-al-problema-non-il-problema/>>, Consultato il 29 luglio 2021.

Bria, F., Morozov, E., 2018.
Ripensare la Smart City. Torino: Codice Edizione.

Courmont, A., De Galès, P., 2019.
Gouverner la ville numérique.

Mattei, U., 2011.
Beni Comuni. Un Manifesto. Roma - Bari: Laterza.

Orioli, V., Laino, G., 2020.
Rinnovare le politiche urbane per attraversare il passaggio d'epoca. Urban@it. [online] Disponibile su: <<https://www.urbanit.it/wp-content/uploads/2020/10/2010223-Urban@it-Testo-Orioli-Laino-PP-2.pdf>> Consultato il 29 luglio 2021.

Paba, G., 2010.
Corpi urbani. Differenze, interazioni, politiche. Milano: Franco Angeli.

Perrone, C., Magnier, A., Morisi, M., eds., 2022.
Chi possiede la città? Proprietà, poteri, politiche. VII rapporto Urban@it. Bologna: Il Mulino.

Sassen, S., 2014.
Who owns the city? In: Urban Age Governing Urban Futures. LSE Cities: London. pp. 6-8.

Viesti, G. *et al.*, 2020.
Position Paper su Piano di Ripresa e resilienza (PNRR) e città. Urban@it. [online] Disponibile su: <https://www.urbanit.it/wp-content/uploads/2021/03/210308_Position-Paper-Urban@it-PN-RR-Citt%C3%A0.pdf> Consultato il 29 luglio 2021.

AIRBNB A ROMA: GEOGRAFIE, CONCENTRAZIONE ED ATTORI

Barbara Pizzo

Università degli Studi di Roma La Sapienza

Dipartimento di Storia, Disegno e Restauro dell'Architettura

barbara.pizzo@uniroma1.it

ABSTRACT

Before the pandemic, Rome reached the record of over 30,000 accommodations offered through Airbnb, about the half concentrated in the historic center. Indeed, the tourist use of real estate had already transformed the city for at least three decades. Therefore, it can be said that short-term rental has spread in Rome in a context where housing had already been strongly threatened by various forms of temporary use. Thus, the focus of this analysis is not simply the transition to short-term rentals, but the diffusion of the phenomenon in its specific geographical and historical characteristics. Through the results of a broader research dedicated to the transformations of urban rent and the real estate market in relation to crises, including the pandemic, supported and compared with a consistent stream of research dedicated to Airbnb, we try to highlight here some characteristics of the real estate in Rome in order to eventually define policies oriented to the governance of STR and the platform economy, within a very needed regulatory national framework but tailored on the local context.

Real estate, short-term rentals, Rome, crisis, urban policy

Prima della pandemia, Roma aveva raggiunto il record di oltre 30.000 alloggi offerti su Airbnb, di cui circa la metà concentrata nel centro storico. Ma i cambiamenti a favore dell'uso turistico del patrimonio immobiliare avevano trasformato la città già da almeno tre decenni. Si può dire quindi che lo short-term rental si sia innestato a Roma in un contesto in cui l'uso residenziale era stato già fortemente compromesso da varie forme di uso temporaneo. Per cui, al centro di questa analisi non è solo, né tanto, il passaggio agli affitti a breve termine, ma la storia e la geografia di diffusione del fenomeno nelle loro caratteristiche specifiche. Attraverso i risultati di una più ampia ricerca dedicata alle trasformazioni della rendita urbana e del mercato immobiliare in relazione alla crisi, inclusa quella pandemica, appoggiati e confrontati con un ormai solido filone di ricerca dedicato al fenomeno Airbnb, si provano a mettere in luce alcune caratteristiche del real estate romano per poter eventualmente definire delle politiche orientate al governo delle STR e dell'economia delle piattaforme, all'interno di un necessario quadro regolativo nazionale, ma misurate e tagliate sulla realtà locale.

Patrimonio immobiliare, affitti brevi, Roma, crisi, politiche urbane

IL CONTESTO E L'APPROCCIO

Non sarebbe improprio dire che il turismo faccia parte della storia di Roma “da sempre”. Senza andare troppo indietro nel tempo e tornare all'antichità (quando la città era già destinazione dei viaggiatori provenienti dalle province dell'impero), la presenza della sede della Chiesa cattolica, con il suo calendario e i suoi riti collettivi, ha assicurato alla città un arrivo costante di pellegrini. Dopo il trasferimento a Roma della capitale d'Italia, con il particolare pendolarismo di chi frequenta le sedi del governo e delle istituzioni pubbliche, si afferma un'ulteriore forma di abitare temporaneo¹. Se, prima della pandemia, Roma aveva raggiunto il record di oltre 30.000 alloggi offerti su Airbnb², di cui circa la metà concentrata nel centro storico, è anche vero che i cambiamenti a favore dell'uso turistico del patrimonio immobiliare avevano trasformato la città già da almeno tre decenni. Si può affermare che la trasformazione del patrimonio immobiliare in *Short Term Rental* (da qui in avanti, STR) si sia innestata a Roma in un contesto in cui l'uso residenziale ordinario subiva già fortemente la concorrenza da parte di varie forme di uso temporaneo, o, in altre parole, che le STR hanno avuto importanti antecedenti a Roma. Per cui, il cambiamento che val la pena di analizzare non è solo, né tanto, il passaggio da affitti a lungo o a breve termine, ma la storia e la geografia specifiche di diffusione del fenomeno, e le trasformazioni in termini di accessibilità e gestione del patrimonio immobiliare causate direttamente o indirettamente dalle piattaforme.

Inoltre, sebbene sia stato ipotizzato che le piattaforme abbiano contribuito a diffondere l'uso temporaneo e il turismo nelle città e nei territori meno turistici più che non nelle destinazioni turistiche tradizionali (ad es., Radnović *et al.* 2019), ci si interroga sul contributo di piattaforme quali Airbnb per amplificare e diffondere ulteriormente il turismo nelle destinazioni turistiche consolidate, con gli impatti negativi dell'iper-turistificazione (Celata, Sanna, De Luca 2017). Qualche indicazione di merito può derivare proprio dall'analisi di casi come quello di Roma, per la varietà di situazioni, sia fisico-spaziali che socio-economiche, e per la tendenza (almeno fino allo scoppio della pandemia) del fenomeno Airbnb a propagarsi fuori dal centro storico (all'interno del quale rientrano i quartieri e i rioni con il più elevato numero di alloggi offerti sulle piattaforme³), per ragioni di saturazione del centro stesso, livello dei prezzi, e anche per la diffusione della retorica dell'esperienza “autentica”, che spinge una parte crescente della domanda a preferire alcune periferie storiche (ad es. Pigneto).

L'obiettivo è capire: 1) se e come, concretamente, il dominio delle piattaforme impatta sul mercato immobiliare e primariamente sulla possibilità di accedervi per la domanda “ordinaria” – in termini sia di disponibilità di alloggi che di prezzo; 2) quali sono gli attori di questo mercato – e quali sono (se ci sono) le specificità dell'impatto delle piattaforme sulle forme di uso e gestione del patrimonio e sugli assetti proprietari; 3) quali sono gli effetti, anche indiretti, della diffusione della possibilità di affittare a breve termine sulle propensioni e sugli atteggiamenti degli attori del mercato immobiliare, e quale è il contributo specifico delle piattaforme rispetto a tali orientamenti.

1 A ciò si aggiunga la presenza di migliaia di studiosi che arrivano a Roma ogni anno grazie ai bandi delle moltissime accademie, università e istituzioni culturali straniere che hanno sede a Roma, in alcuni casi da centinaia di anni.

2 Tre volte il numero degli esercizi ricettivi registrati.

3 Tra cui Trastevere, Monti, e la parte di Prati adiacente al Vaticano.

Questo contributo si basa sui risultati di diverse ricerche, più o meno direttamente legate alla diffusione delle piattaforme. Una, più ampia e di lunga durata, dedicata alle trasformazioni della rendita urbana, con casi ed esempi romani (Pizzo *forth.*); un'altra, tuttora in corso, che osserva l'housing, e più in generale i piani e le politiche che vengono elaborati per rispondere alla crisi - usata spesso come modo di legittimazione. E, non da ultimo, dalla riflessione collettiva prodotta all'interno di un gruppo di ricerca che si è costituito per rispondere alla proposta tematica del VII rapporto Urban@it (cf. Pizzo, Vicari et al. *forth.*). Una parte delle riflessioni e dei risultati di quelle ricerche si intreccia qui con studi più specificamente dedicati ad analizzare il fenomeno Airbnb, su cui questo lavoro si appoggia e con cui anche si confronta. Il riferimento più stretto e diretto è #mapparoma27⁴, mentre altri riferimenti essenziali sono riportati in bibliografia.

Nello specifico, partendo dall'articolazione in cinque classi proposta da #mapparoma per dar conto della variegazione del mercato immobiliare romano anche rispetto alle STR, sono stati individuati cinque quartieri, uno per ogni classe, e in ciascuno sono state condotte da tre a cinque interviste semi-strutturate, basate su un questionario con domande chiuse, semi-aperte e aperte. L'obiettivo era ottenere dati qualitativi, essenziali quanto quelli quantitativi, i quali ultimi derivano dai dataset di Inside Airbnb ed erano già stati utilizzati per #mapparoma27. Poiché tali analisi erano riferite al periodo pre-pandemico, per avere un quadro capace di dar conto con la stessa efficacia di rappresentazione del fenomeno nel suo andamento attuale è stata elaborata una mappa con le variazioni percentuali durante la pandemia⁵ - il confronto tra scenario attuale e pre-pandemico sarà un riferimento importante per cogliere le questioni emerse dalle interviste agli agenti immobiliari.

Il questionario si intitola "Cambiamenti nel mercato immobiliare in seguito alla crisi Covid -19" e assume la pandemia, con le misure restrittive che ne sono conseguite, come uno shock improvviso (Guglielminetti et al. 2021) che ha messo in luce le contraddizioni di un modello di sviluppo controverso, quello della "monocultura turistica" o della "iper-turistificazione" (Celata et al. 2017, 2020), rispetto al quale faticano ad emergere, e ancora di più a trovare realizzazione, proposte alternative. La pandemia ha generato una crisi quasi-istantanea del settore turistico (Rapporto Untwo, 2020), gettando ombre sulla "short-term city" (Celata e Romano 2020), una definizione che si attaglia in generale a Roma e ad alcuni suoi quartieri in particolare, prima di tutto al centro storico.

L'idea alla base della formulazione e dell'articolazione del questionario è che attraverso un'attenta ricognizione e riflessione qualitativa sui cambiamenti più recenti nel mercato immobiliare e sulle loro ragioni, si possano chiarire le scelte e anche le strategie degli attori implicati nella "short term city", e le caratteristiche e specificità dell'economia del real estate connessa alle piattaforme.

Il questionario è suddiviso in tre parti principali: una dedicata agli affitti, la seconda alle compravendite, la terza all'andamento generale del mercato, con un focus sui prezzi e anche sull'individuazione di tipi di impatto delle piattaforme sul mercato più tradizionale.

4 <https://www.mapparoma.info/mapparoma27-airbnb-15-700-alloggi-solo-nel-1-municipio/>

5 Ringrazio Guido Anselmi per l'elaborazione.

I quartieri considerati, evidenziati sulle mappe, sono: 1_Centro Storico (Ripetta); 2_Prati (Mazzini); 3_S. Giovanni; 4_Tuscolano (Appio Claudio); 5_Tuscolano. L'uso turistico del patrimonio, e l'andamento del fenomeno STR prima della pandemia si ricavano dalle *Figure 1 e 2*, le variazioni (riportate in percentuale) a seguito della pandemia nella *Figura 3*.

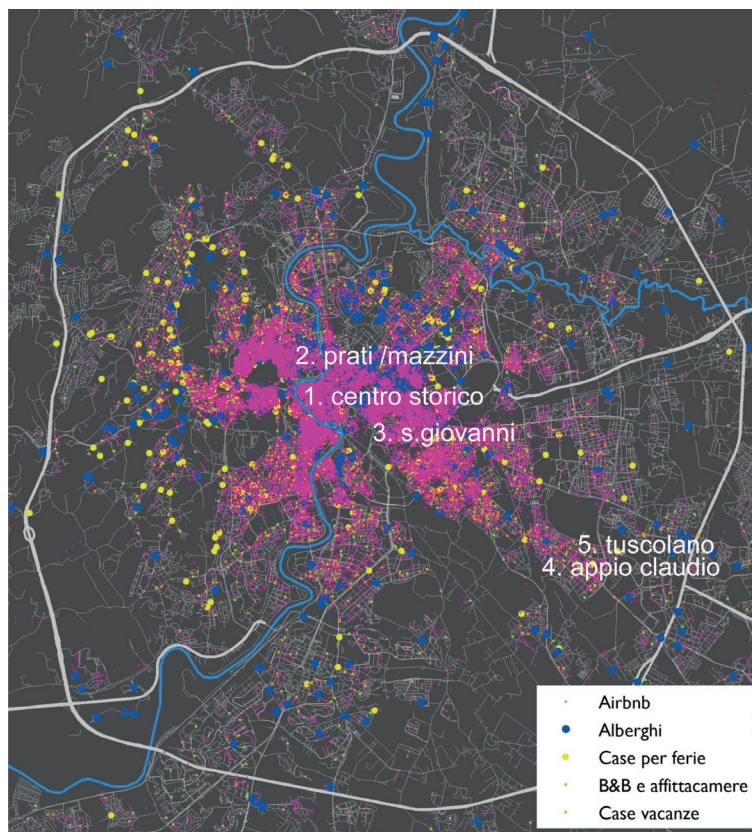
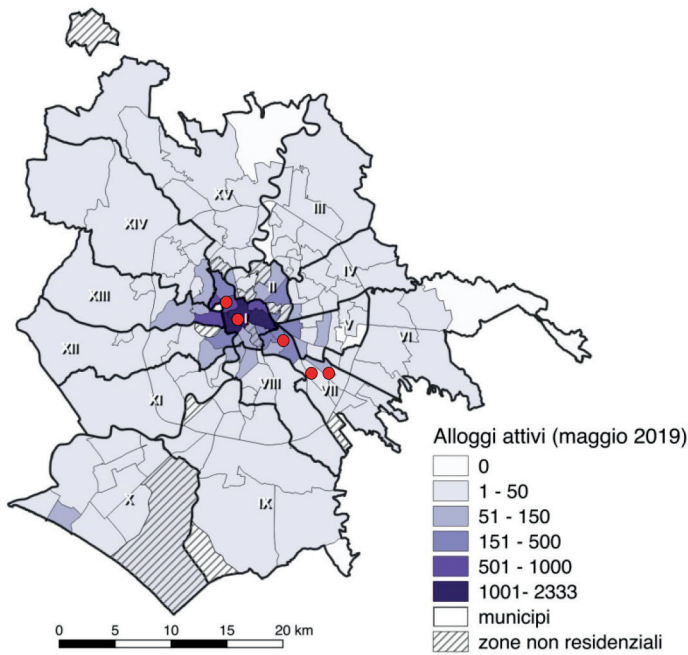


Figure 1 e 2 | La selezione delle aree campione sulla base dell'analisi di #mapparoma27
(Elaborazione dell'autrice su base Mapparoma)



Figura 3 | Il cambiamento dell'offerta tra il 2019 e il 2020 attraverso una classificazione in quartili
(Elaborazione di Guido Anselmi, su fonte dati Inside Airbnb)

DATI ED EVIDENZE A PARTIRE DAI CAMBIAMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il tema delle STR emerge dalle risposte in modo sia diretto che indiretto: considerando lo spazio limitato di questo scritto si riportano qui di seguito, sinteticamente, le principali evidenze emerse.

Oltre l'80% degli intervistati rileva una variazione significativa nell'offerta di alloggi in affitto, in tutte le aree considerate (e il 100% degli intervistati nel centro storico). Per il 60% circa tale variazione è molto consistente. Tutti concordemente attribuiscono tale variazione alla pandemia, e ritengono che la provenienza dei più numerosi alloggi offerti in locazione derivi, seppure in proporzioni diverse nelle diverse zone, da precedenti usi turistici o a breve termine. Più specificamente: per il centro storico il 100% degli intervistati ritiene che l'incremento nell'offerta di locazioni derivi da precedenti usi turistici – in molti casi le trasformazioni interne apportate mal si prestano ad un utilizzo ordinario come casa di abitazione, per cui gli immobili sono sul mercato; nel quartiere Prati la provenienza è sia dal ricettivo (che include anche residenze esclusive date in affitto come ricettivo di lusso), sia da precedenti contratti a lavoratori, in particolare di grandi società o enti (es. Fao, ambasciate e consolati) che hanno riorganizzato il lavoro in remoto. I locatari difficilmente possono realizzare gli stessi profitti con altri tipi di affittuari, non sono intenzionati ad abbassare i prezzi, per cui gli immobili sono sul mercato (da qui l'aumento dell'offerta). Nel quartiere S. Giovanni l'uso precedente del recente stock di immobili è più vario e bilanciato tra ricettivo, affitti a lavoratori e a studenti fuori sede; nel quartiere Appio Claudio gli immobili recentemente immessi sul mercato erano utilizzati principalmente per affitti a studenti e a lavoratori fuori sede e in minor quantità a ricettivo; nel quartiere Tuscolano (escluso Appio Claudio), la variazione del numero degli alloggi messi in locazione è molto minore, essendo prevalente l'uso residenziale tradizionale, con alcuni affitti a studenti e a lavoratori fuori sede.

Se si considerano le compravendite, l'aumento delle offerte, che si rileva in tutte le aree considerate, è però percentualmente più consistente nelle zone più periferiche. La ragione può essere rintracciata nella proprietà: nel centro storico e a Prati la tipologia di proprietari prevalente è quella di chi possiede da 2 a 5 immobili oltre a quello in cui abita (ma ci sono proprietari che possiedono patrimoni immobiliari anche molto più consistenti) e, come confermano tutti gli intervistati, chi ha molte proprietà tende a metterle a reddito, e non a venderle. Diversamente, più si procede verso la periferia della città più è frequente che le case presenti sul mercato appartengano a persone che vogliono cambiare casa; e, se si aveva un immobile in più che era messo in affitto per produrre reddito, in seguito al Covid questa scelta è stata spesso messa in discussione, con diversi impatti sul mercato. Tra questi, il ritorno all'affitto non per uso turistico, che si è verificato in tutte le parti della città seppure con qualche specificità e in proporzioni diverse.

Chi possiede più immobili messi a reddito nel settore turistico e STR, aspettando un qualche ritorno alla "normalità" nel frattempo usufruisce delle possibilità offerte prima di tutto dai contratti transitori, che rappresentano una alternativa interessante anche rispetto all'affitto breve (tanto che alcuni –non nel centro storico– sembrerebbero intenzionati a mantenere anche nel prossimo futuro questa forma d'uso); al posto di chi possiede una sola proprietà oltre alla propria abitazione, e l'aveva messa a reddito, specialmente se in zone meno pregiate della città e meno attrattive per gli usi temporanei, con i cambiamenti generati dalla pandemia sta pensando di mettere in vendita o l'ha già fatto.

Rispetto ai cambiamenti generati dalla pandemia e all'intreccio con la crisi del turismo, emerge la consapevolezza della relazione tra reddito da lavoro e patrimonio immobiliare, che si esplicita come accresciuta incertezza.

Tutto ciò ha alcuni importanti (ed evidenti) effetti:

- La 'liberazione' dall'uso turistico degli immobili non ha portato ad alcuni effetti ipotizzati (e anche sperati) rispetto al mercato ordinario, per ragioni diverse nelle diverse parti della città. Nel centro storico e nei quartieri dove l'uso turistico e la presenza delle piattaforme per la gestione delle STR era più consolidata, o rodada, le difficoltà del ritorno degli abitanti riguardano le trasformazioni degli immobili che li rendono poco desiderabili per un uso di lungo termine; d'altro canto, i locatari preferiscono ricorrere agli affitti transitori⁶. Questo fa sì che, seppure con una presenza inferiore di turisti, questa parte di città tende a restare una "short-term city". In generale, in queste zone ci si aspetta che una volta ripreso il turismo, tutte le case che erano usate con quello scopo torneranno ad esserlo.
- I contratti transitori sono prescelti anche in parti di città dove non sostituiscono l'affitto breve turistico: anche in quartieri più residenziali e popolari, aumenta l'incertezza rispetto alla situazione economica generale, per cui i locatari chiedono garanzie supplementari (incremento della richiesta di fidejussioni) prima di sottoscrivere i contratti d'affitto. In questi casi i contratti transitori sono percepiti come a minor rischio, e quindi sono preferiti dai locatari.

⁶ Questi contratti non possono superare i 18 mesi, ma più frequentemente vengono redatti in una forma che non supera i 6 mesi, mentre molti sono le stipule che vanno da 1 a 3 mesi, seppur rinnovabili.

- Negli stessi quartieri, una parte delle strutture che erano state usate come locazioni turistiche (e anche gestite attraverso piattaforme) potrebbe tornare all'affitto ad uso residenziale. Le motivazioni prevalenti sono: la differenza di guadagno annuo tra le due forme di affitto non è tale da giustificare il lavoro che la gestione dell'immobile ad uso turistico richiede; la gestione "familiare" risulta poco competitiva, e al contrario è sempre più richiesta e si sta sempre più affermando una professionalizzazione della gestione degli alloggi Airbnb e turistici. Anche in questi casi, le forme di affitto preferite sono a studenti, a lavoratori fuori sede, e con contratti transitori.

Quindi, in estrema sintesi, e sulla base dell'indagine effettuata, sembra di poter dire che nel caso di Roma:

- *si tornerà ad abitare in centro?* – allo stato attuale dei fatti, e in mancanza di politiche pubbliche orientate a intervenire e governare il fenomeno, si direbbe di no: il centro sembrerebbe destinato ad essere città "short-term". In proporzioni minori, ma con non meno impatti negativi e problemi per la città, lo stesso vale per le aree più pregiate, per quelle che si erano già affermate o che si stavano affermando come le più desiderabili per un certo turismo (quello che insegue l'esperienza "autentica").
- *In medio stat virtus?* – La pandemia e le misure introdotte per contrastarne gli effetti hanno portato in primo piano l'affitto transitorio, da un lato come alternativa "temporanea" all'affitto breve, dall'altra come soluzione individuale all'incertezza e alla domanda di maggiori garanzie per i locatari rispetto all'affitto "classico".

RAPPORTO TRA MERCATO IMMOBILIARE E PIATTAFORME

Un' ultima breve ma rilevante considerazione riguarda, prima che non l'impatto delle piattaforme sull'housing o più generalmente sul mercato immobiliare, la percezione delle interazioni tra i due. Come già segnalato, dalle interviste fatte emergono importanza e ruolo molto diversificati delle STR nelle diverse zone e quartieri della città, ma si rileva invece un'interessante convergenza rispetto al modo di considerare le relazioni reciproche tra mercato immobiliare e piattaforme (in particolare, Airbnb⁸). Quasi tutti gli intervistati, infatti, pur ammettendo che le piattaforme hanno un qualche impatto sul mercato immobiliare (100% nel centro storico e a Prati), ritiene che si tratti di due mercati completamente separati: solo il 50% ritiene che le piattaforme abbiano un impatto sui prezzi (e in questo caso, specificamente che producano aumenti), e meno del 50% ritiene che riducano l'offerta degli alloggi. Però, rispetto alla domanda relativa all'impatto sulla geografia del settore immobiliare emerge la più grande varietà di punti di vista, che si riportano in ordine di occorrenza decrescente: "riduce l'offerta immobiliare in alcune aree" ("porta all'espulsione degli abitanti e il loro spostamento in altre zone"); produce "polarizzazione" e "differenziazione" (anche all'interno di uno stesso quartiere); oppure, viceversa "produce omologazione" ("le piattaforme non considerano / non conoscono le microzone urbanistiche"), ma anche "evidenzia il già noto" – risposte che sembrano almeno parzialmente contraddire l'affermazione per cui si tratterebbe di due mercati separati, a meno di non interpretarla solo e unicamente rispetto alle due diverse forme di gestione.

⁷ A Roma i contratti d'affitto più tradizionali erano 3+3 o 4+4 anni.

⁸ Tra le piattaforme che compongono l'ecosistema digitale, Airbnb incide fortemente sulla sfera sociale ed economica degli utenti e sembra essere in grado di produrre alterazioni profonde nella struttura stessa dello spazio fisico in cui opera (Capineri, Picascia, Romano, 2018).

CONCLUSIONI

Rispetto alle tre domande alle quali ci si proponeva di rispondere, qui sotto riportate, ci sembra di poter così sinteticamente concludere:

Sulla questione 1) – se e come, concretamente, la diffusione delle piattaforme impatta sul mercato immobiliare e primariamente sulla possibilità di accedervi per la domanda “ordinaria”, in termini sia di offerta che di prezzo –, non è ancora chiaro a tutti l’impatto della diffusione delle piattaforme sul mercato immobiliare, e neppure è chiara la tendenza al monopolio delle piattaforme per la gestione del patrimonio, cosa che invece è un dato consolidato nella letteratura internazionale e nazionale (per tutti, si veda Sadowski, 2020). Prevale, specialmente negli attori che operano attraverso le agenzie immobiliari (sia agenti immobiliari sia la loro clientela), l’idea che si tratti di due mercati diversi e separati – quindi il *medium* delle transazioni sembra decisivo per la definizione del mercato e dei suoi “confini”. Il fatto che materialmente il patrimonio immobiliare sia lo stesso, ossia che le due modalità di gestione e di uso riguardino uno stesso patrimonio immobiliare urbano, e che siano quindi inevitabilmente in competizione per l’uso degli alloggi, sembra sfuggire. Emerge qualche (debole) riflessione sugli effetti del mercato delle STR sui prezzi del mercato tradizionale; e solo in parte, in modo differenziato nelle diverse zone considerate, sugli impatti rispetto all’offerta.

Rispetto alla domanda 2) – quali sono gli attori di questo mercato – e quali sono (se ci sono) le specificità dell’impatto delle piattaforme sulle forme di uso e gestione del patrimonio e sugli assetti proprietari –, si evidenzia una importante differenziazione tra le diverse zone considerate. Tale differenziazione riguarda prima di tutto il tipo di attori (proprietari diversi, non solo tra singoli privati e società, come è già emerso dalle analisi dei cosiddetti “*Super-hosts*”⁹ ma anche in base alla consistenza del patrimonio immobiliare posseduto), che hanno mostrato quindi comportamenti, propensioni e anche aspettative diverse. Emerge una tendenza alla professionalizzazione, che si deduce anche dal recente orientamento a rinunciare alla gestione diretta o familiare che caratterizza maggiormente alcune aree meno centrali.

Riguardo la domanda 3) – quali sono gli effetti, anche indiretti, della diffusione della possibilità di affittare a breve termine sulle propensioni e sugli atteggiamenti degli attori del mercato immobiliare, e quale è il contributo specifico delle piattaforme rispetto a tali orientamenti –, si rileva una tendenza ad utilizzare il contratto di affitto transitorio, sia per coloro che aspettano un ritorno del turismo, sia per coloro che, in seguito alla crisi pandemica, hanno preferito o si stanno orientando per un affitto non-turistico. Sebbene non si possa parlare di un effetto diretto delle piattaforme su tali orientamenti, e nonostante i pareri discordi emersi sulle interrelazioni tra immobili gestiti attraverso le piattaforme e mercato immobiliare, risulta in modo abbastanza evidente che le piattaforme hanno un effetto sia sul mercato sia sugli attori.

⁹ A Roma, su 153 profili analizzati appartenenti al top 10%, 14 sono gruppi stranieri, a Milano su un totale di 100 profili appartenenti al top 10 %, 9 sono gruppi o società straniere, ma mentre a Roma il top 10% a Roma parte da 12 annunci a Milano il top 10% parte da 8 - mediamente a Roma i *super-host* sono più grandi. Ringrazio Guido Anselmi per l’elaborazione dati.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Brollo, B., Celata, F., Lelo, K., Monni, S., Tomassi, F., 2019.
#Mapparoma27 [online] Disponibile su:
<<https://www.mapparoma.info/mapparoma27-airbnb-15-700-alloggi-solo-nel-1-municipio/>>
In: Monni S., Lelo K., Tomassi F., Mapparoma, Le Mappe della disuguaglianza. [online] Disponibile su: <<https://www.mapparoma.info/>>.

Celata, F., Sanna, V. S., e De Luca, S., 2017.
La “Airbnbificazione” delle città: gli effetti a Roma tra centro e periferia. Sapienza Università di Roma – Dip. Memotef: Roma.

Celata, F. e Romano, A., 2020.
Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities, *Journal of Sustainable Tourism*. Doi: 10.1080/09669582.2020.1788568.

Celata, F., 2020.
Come cambieranno le città degli affitti brevi e di Airbnb dopo la pandemia, CheFare. [online] Disponibile su: <<https://www.che-fare.com/celata-citta-affitti-piattaforme-pandemia/>>.

Celata, F., Capineri, C., e Romano, A., 2020.
A room with a (re) view. Short-term rentals, digital reputation and the uneven spatiality of platform-mediated tourism. *Geoforum*. 112, 129-138. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.04.007>.

Guglielminetti, E., Loberto, M., & Mistretta, A., 2021.
The impact of covid-19 on the European short-term rental market. Banca d'Italia, Covid-19 note, 3 febbraio 2021.

Milano, C., Novelli, M., e Cheer, J. M. eds. 2019.
Overtourism and tourismphobia: A journey through four decades of tourism development, planning and local concerns. Tourism Planning & Development Volume 16, 4: Special issue.

Osservatorio Mercato Immobiliare, 2020.
Rapporto Immobiliare 2020. Il Settore residenziale. [online] Disponibile su: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263076/RI2020_20200521_Residenziale.pdf/40fee96c-49ad-6edb-e36b-1f54ff623b12>.

Pizzo, B. e Vicari Haddock, S. (coord.), Anselmi G., Conte V., Esposito A., Giallorenzo F., Prestileo F. (forth.).
Distribuzione e Concentrazione del Patrimonio Immobiliare nel Settore Short-Term Rental a Milano, Firenze, Roma, Napoli e Palermo. VII Rapporto Urban@it, Il Mulino: Bologna.

Pizzo, B. (forth.).
Vivere o morire di rendita. La rendita urbana nel XXI secolo. Donzelli: Roma.

Radnović, B., Grbović, D., Đurđević, D., e Grbović, Ž., 2019.
Marketing influence of touristic Airbnb application on vacation rental market in London, Paris, Berlin, Rome and Amsterdam. 4th International thematic monograph: Modern management tools and economy of tourism sector in present era, 571 DOI: <https://doi.org/10.31410/tmt.2019.571>.

Sadowski, J., 2020.
The internet of landlords: Digital platforms and new mechanisms of rentier Capitalism, *Antipode*, 52, 2: 562-580. DOI: 10.1111/anti.12595.

Unwto, 2020.
International tourist numbers down 65% in first half of 2020. [online] Disponibile su: <<https://www.unwto.org/news/international-tourist-numbers-down-65-in-first-half-of-2020-unwto-reports>>