

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

**Sfide e opportunità
nella transizione**

A cura di:
Camilla Perrone
Benedetta Masiani
Federico Tosi

AIRBNB A NAPOLI: GEOGRAFIE, CONCENTRAZIONI E ATTORI

Alessandra Esposito

Università degli Studi di Roma La Sapienza
Dipartimento di Ingegneria Civile Edile Ambientale
alessandra.esposito@uniroma1.it

ABSTRACT

The impact of tourism on the housing market has increased phenomena of overtourism, depopulation and reproduction of inequalities in the cities. These aspects in Naples emerge with particular force and make the Airbnb platform, and its users, not negligible players in the attempt to understand the transformations underway. The case of Naples is analyzed in its specificity considering the evolution of the Airbnb listings in relation to the class dimension that they intersect and the “carrying capacity of the territory” (Peeters et al., 2018). In addition, the contribution analyzes the mobility infrastructures that has allowed the arrival in the city of a greater number of tourists. Finally, it describes the phenomenon in its most recent configuration in relation to the syndemic conditions due to Covid-19 and the relevant regulatory framework.

Naples, Airbnb, short term rentals, touristification, overtourism

Lo sviluppo di un mercato turistico della casa ha incrementato fenomeni di *overtourism*, spopolamento e riproduzione delle disuguaglianze nelle città. Questi aspetti a Napoli emergono con particolare forza e fanno della piattaforma Airbnb, e dei suoi utenti, degli attori non trascurabili nel tentativo di comprendere le trasformazioni in corso. Il caso di Napoli è analizzato nella sua specificità, considerando l'evoluzione dell'offerta Airbnb in rapporto ad alcuni indicatori utili a dare un'idea sia della dimensione di classe che la turistificazione interseca, che della “capacità di carico del territorio” (Peeters et al., 2018). Inoltre, il contributo analizza il mutato assetto infrastrutturale che ha permesso l'arrivo in città di un maggior numero di turisti. Infine, descrive il fenomeno nella sua configurazione più recente in relazione alle condizioni sistemiche dovute al Covid-19 e al quadro normativo in materia.

Napoli, airbnb, short term rentals, turistificazione, overtourism

CONTESTO

L'uso turistico delle case è stato un fenomeno di grande impatto a Napoli, come nel resto d'Italia (Picascia *et al.*, 2017; Celata & Romano, 2020), sia per la rapidità con la quale si è diffuso che per il ruolo che ha svolto nelle trasformazioni urbane. Il caso di Napoli, dove nel 2015 il numero di camere d'albergo ogni mille abitanti era 11,4 (a Venezia era pari a 58,3 e a Rimini pari a 223,2), è il caso di una città che vive per la prima volta nella sua storia un processo di turistificazione, e che dunque lo vive nella sua veste attuale, mediata dalle piattaforme, e come turistificazione dello spazio dell'abitare. Nei quartieri del centro storico la spinta verso la "monocoltura turistica" (Agostini *et al.*, 2021) è infatti recente ed è stata innescata da una vera e propria "turistificazione del residenziale", cresciuta di pari passo con la diffusione di Airbnb, piattaforma su cui si concentra la gran parte dell'offerta europea di locazioni brevi (Colomb & Moreira de Souza, 2021).

Tra il 2015 e l'inizio del 2020 l'incremento degli alloggi Airbnb per Napoli è stato del 551%. Tra il 2017 e il 2018 l'offerta è aumentata del 45% in meno di un anno, per poi consolidarsi tra il 2019 e il 2020 raggiungendo una quota di oltre ottomila annunci, la maggior parte dei quali disponibili tutto l'anno e localizzati in un'area molto ristretta del territorio comunale, circa un decimo, a ridosso dei decumani e dei Quartieri Spagnoli, nel cuore del perimetro Unesco (Figura 1).

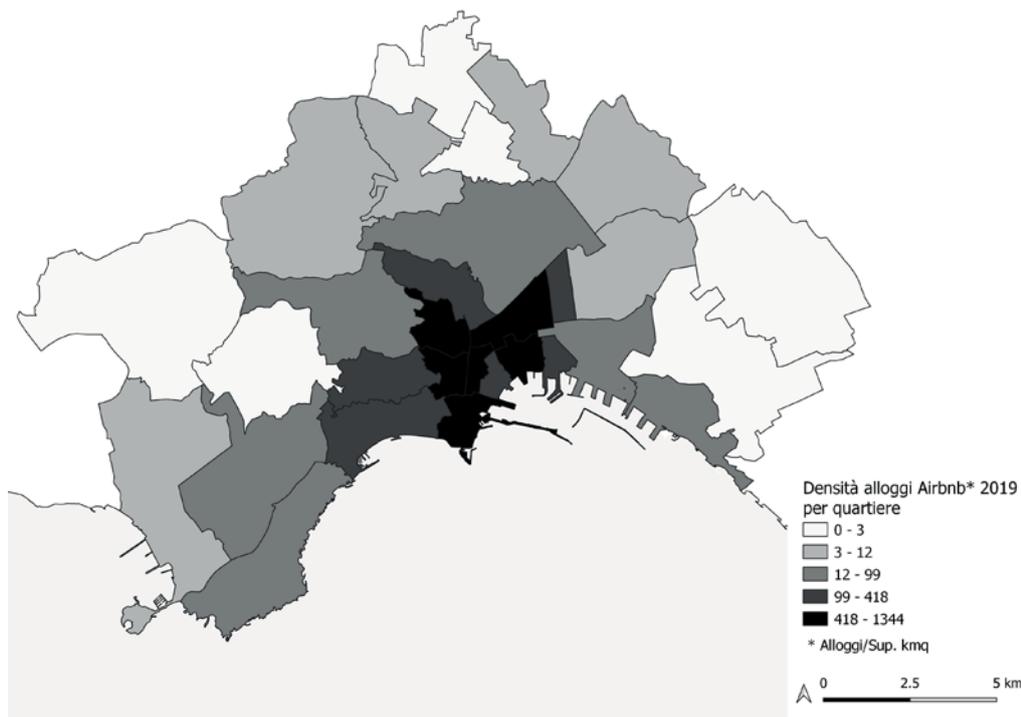


Figura 1 | Densità di alloggi Airbnb per quartiere (2019). Elaborazione su fonte dati Inside Airbnb

La concentrazione di alloggi è particolarmente alta, con una maggioranza di interi appartamenti, nei quartieri San Lorenzo, Avvocata, Pendino, Montecalvario e San Giuseppe, sensibilmente più bassa nei quartieri della zona collinare, come il Vomero e Posillipo, e molto variabile nel quartiere Chiaia. Dal confronto con gli indicatori socio-economici le zone benestanti in collina risultano poco o per nulla coinvolte nel processo di turistificazione¹.

¹ Per un confronto tra gli indicatori Istat e l'offerta Airbnb a Napoli è possibile consultare le tavole pubblicate nella sezione "Maps and Data Viz" sul sito del PRIN *Short Term City*: <https://www.stcity.it/project/2704/>.

Nel quartiere San Lorenzo, invece, dove la densità abitativa raggiunge i 34 mila abitanti per chilometro quadrato e il disagio economico è maggiore rispetto ai quartieri collinari, insistono in media oltre 1.440 annunci Airbnb in un'area di soli 1,43 chilometri quadrati; nel quartiere Pendino, in un'area di 0,63 chilometri quadrati con una densità abitativa di oltre 26 mila abitanti per chilometro quadrato, ricadono 840 alloggi. Tutt'altro scenario si presenta nel quartiere residenziale di Posillipo dove, in un'area di 5,17 chilometri quadrati con una densità abitativa di 4 mila abitanti per chilometro quadrato, risultano 174 alloggi, dunque un'offerta otto volte inferiore rispetto a quella distribuita in centro a ridosso di Via dei Tribunali. La specificità del caso napoletano sta nel fatto che il turismo si è addensato nelle zone più popolate e popolari, non legandosi ad un particolare calendario di eventi e guardando ai quartieri non gentrificati del centro come ai luoghi di maggiore interesse, in un controverso processo di sussunzione delle pratiche quotidiane in logiche di mercificazione e brandizzazione turistica (come i tour guidati alla scoperta dei 'vasci' e dei 'panari' calati dai balconi). In questi quartieri, dove la densità abitativa è più alta, le condizioni fisiche del patrimonio immobiliare sono peggiori e gli spazi formalmente abitabili scarseggiano (Istat 2017; 2019a). Gli abitanti sono mediamente più giovani rispetto alle zone collinari, meno istruiti e si trovano in condizioni abitative e lavorative precarie (Istat, 2017).

Più in generale, nel contesto italiano Napoli è la città con la minore superficie abitativa per abitante e la più limitata quota di abitazioni occupate a titolo di proprietà, cioè regolarmente abitate dal proprietario dell'immobile (Cavola & Vicari, 2000). La condizione abitativa risulta qui «significativamente più disagiata che in altre aree urbane» (ivi: 517), perché gli indici di sovraffollamento (abitanti per stanze e superficie residenziale per abitanti) sono più alti rispetto alle aree metropolitane di Roma, Milano e Torino (Monni, Lelo e Tomassi, 2019), in particolare nel centro antico (Officina urbana, 2016). Il fatto che gli abitanti in centro siano tutt'oggi in larga parte inquilini non proprietari e che, nei quartieri interessati dalla turistificazione, risultino nella maggioranza dei casi affittuari in nero o con contratto a canone libero, espone la popolazione ad un crescente rischio di espulsione: nel 2017 le richieste di sfratto in città sono state il 69% in più rispetto al 2010 (Esposito, 2021).

Prima del boom turistico la presenza in centro di un segmento significativo di immobili in affitto, seppur in condizioni non ottimali, aveva fornito maggiori possibilità di accesso alla casa per chi non riesce ad accedervi in forme proprietarie (per eredità, acquisto, mutuo ipotecario, ecc.)². Quella del "ventre" di Napoli potrebbe essere definita una «precarietà stanziale» (Cacciotti, 2020), cioè una condizione nella quale, vista la «patologia cronica» di cui soffre la condizione abitativa a Napoli (Officina urbana, 2016: 2), la popolazione trova soluzioni autonome e informali alle proprie esigenze abitative: soluzioni che pur essendo stanziali restano in ogni caso precarie. L'improvvisa dinamizzazione del mercato della casa innescata dalle cosiddette *Short Term Rentals* (Str), in questo contesto, è stata sia una cartina tornasole che ha evidenziato problemi strutturali, che un'aggravante: la riduzione dell'offerta residenziale di lungo periodo a favore delle STR mediate da Airbnb ha infatti incrementato la condizione di scarsità dell'offerta abitativa e ha aumentato il valore di quella residua (Esposito, 2020), e questo in assenza di un concreto miglioramento fisico del patrimonio edilizio, come già osservato in altre città (Wachsmuth & Weisler, 2018).

² Napoli è l'unica grande città italiana in cui il valore di locazione medio degli immobili nella zona più antica della città è più basso della media comunale (dati OMI 2017).

La scarsità è una condizione di per sé sufficiente a rendere possibili gli incrementi di rendita, insieme alla crescita della domanda da parte di acquirenti disposti a pagare cifre più elevate per gli immobili situati in un determinato contesto (Camagni, 2012). L'aumento di questa domanda, nel caso delle Str, è dunque legato anche al mutato assetto infrastrutturale che ha permesso l'incremento degli arrivi in città. Ma da non trascurare, a scala globale, è anche la costruzione da parte di Airbnb di un "paradigma esperienziale" all'interno del quale le "case degli altri", cioè le case dei cosiddetti "locals", vengono proposte sul mercato internazionale come bene di consumo primario dell'esperienza turistica (Esposito, 2021). A partire dalla convergenza di questi fattori e delle dinamiche co-generative tra spazio digitale e territorio, tra piattaforme e urbano (Graham, 2020), si sono così generati nuovi vantaggi localizzativi e nuove forme di estrazione di rendita legate al turismo. A preoccupare, in termini di rapporto tra rendita e redditi, è dunque anche il rischio che, a fronte dei lavori sottopagati e precari offerti dal turismo, il costo dell'abitare in centro lieviti a tal punto da portare all'espulsione degli stessi lavoratori coinvolti nel settore, riproducendo le disuguaglianze e incrementando il pendolarismo³.

IL MUTATO ASSETTO INFRASTRUTTURALE

L'aumento delle tratte giornaliere dell'alta velocità su ferro a partire dal 2009, ma soprattutto l'aumento della connettività dell'aeroporto di Capodichino a partire dal 2015, hanno generato un flusso crescente di arrivi turistici alimentando una domanda ricettiva significativamente maggiore rispetto al passato, soprattutto nei quartieri del centro storico che distano soli quattro chilometri dall'aeroporto e pochi metri dalla Stazione Centrale e dal porto. In seguito alla privatizzazione e alla finanziarizzazione dello scalo, nel solo 2017 l'aeroporto di Capodichino ha incrementato il proprio traffico di voli low-cost con più di venti nuove tratte dirette. Nel 2018 il totale dei passeggeri ha superato di quattro milioni quello del 2014.

Un numero crescente di produzioni cinematografiche ha inoltre veicolato l'immagine di Napoli a scala globale (ad es. *L'amica geniale* e la serie *Gomorra*), incrementando i flussi del cineturismo. Da città-ponte per le isole, per le costiere e per i siti archeologici del vesuviano, Napoli è quindi diventata essa stessa oggetto di interesse, inserendosi nelle geografie internazionali del turismo urbano di massa. Nel 2019 le presenze registrate in città sono state circa 900 mila in più rispetto al 2015 (Istat 2019b). Questo processo è attualmente oggetto di indagini da parte del Dipartimento di Architettura della Federico II che, nell'ambito del Prin *Short term city*, ne sta approfondendo gli impatti su scala metropolitana guardando alle disuguaglianze socio-spaziali e ai nuovi (dis)equilibri del golfo, isole incluse.

³ Alcuni comuni dell'area metropolitana hanno visto un forte aumento di popolazione negli ultimi anni, in particolare nell'area di Giugliano, ma la città continua a polarizzare l'afflusso di studenti e lavoratori.

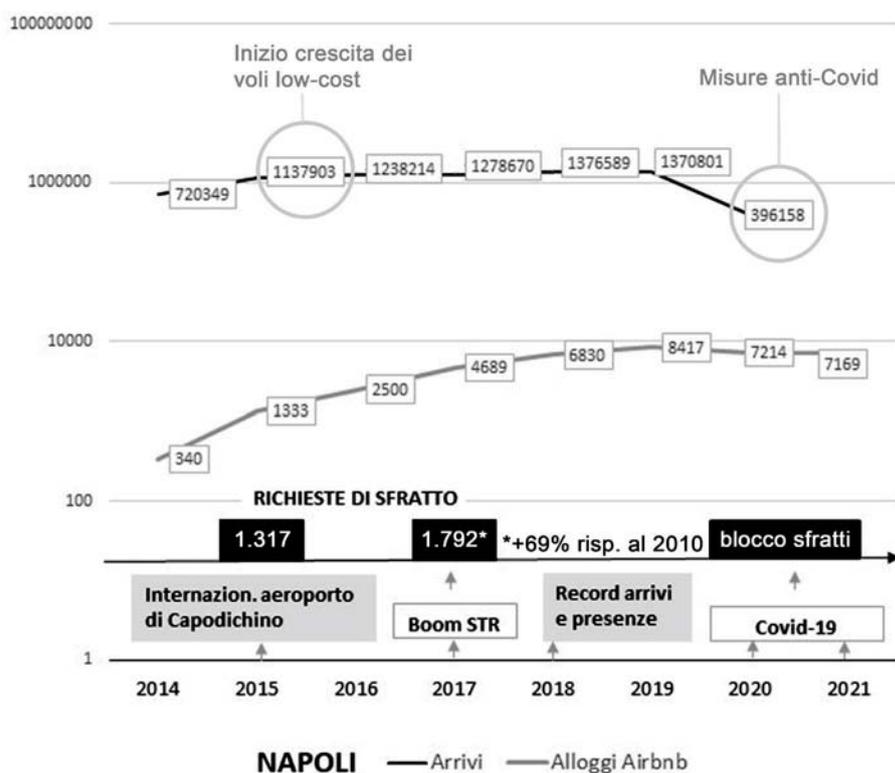


Figura 2 | Andamento degli Arrivi in città (Istat 2019b), degli Alloggi Airbnb (Inside Airbnb) e delle Richieste di sfratto (MINT).

GLI ATTORI

Nel contesto italiano, che presenta un mercato immobiliare meno esposto ai processi di finanziarizzazione visti altrove nel Sud Europa (Gaspar & Ampudia de Haro, 2019), la locazione breve mediata da Airbnb è stata interpretata come una strategia di ripiego adottata dalla classe media proprietaria in seguito alla riduzione e alla precarizzazione dei redditi da lavoro (Tonetta & Semi, 2019). Nel guardare alla composizione degli host napoletani questa chiave di lettura si conferma: ad avere investito nel mercato delle STR è stata principalmente la classe media locale, o perché già proprietaria o perché in grado di investire nell'acquisto di immobili agli albori del processo di turisticazione. Gli investitori stranieri restano maggiormente interessati alle isole e alle costiere (Sorrentina e Amalfitana) (Tonetta, 2020)⁴. L'aumento del volume delle compravendite e delle locazioni residenziali è stato molto più significativo nei quartieri del centro antico rispetto al resto della città, e maggiore dell'investimento in immobili commerciali (Esposito, 2021). Secondo le agenzie immobiliari a supportare le compravendite del residenziale è stata proprio la possibilità di puntare sulla destinazione turistica delle case, al punto che alcune agenzie hanno dato vita a filiali specializzate in Str⁵. Anche a Napoli Airbnb sembrerebbe quindi aver dato vita ad un mercato del "comprare per affittare" (Paccoud, 2017), che intensifica l'uso della casa a fini non abitativi attraverso strategie di massimizzazione della rendita. All'alta concentrazione della proprietà immobiliare nelle mani di pochi soggetti, nel tempo si è aggiunta l'attività delle società di intermediazione che gestiscono 'portafogli di case vacanza' piuttosto estesi, dai 30 agli oltre 100 appartamenti ciascuno (come nel caso di Up to us).

⁴ Cfr. anche "La rigenerazione dei mercati" a cura del Centro Studi Tecnocasa, 2018.

⁵ È il caso della *Property care* fondata dalla Tecnocasa e situata in Via dei Tribunali, nel cuore della zona in trasformazione.

Spesso gli intermediari installano dispositivi automatici per il self-check-in come soluzione di accesso codificato agli immobili: basta fare un giro nei vicoli che si innestano su via Santa Chiara per trovarne un'alta concentrazione sulle porte dei bassi. Alcune delle società sono napoletane, nate in concomitanza del boom turistico, spesso come evoluzione di agenzie che prima dell'arrivo di Airbnb si occupavano di viaggi o di consulenze immobiliari (ad es. la Boundless housing e la Di Morra); altre sono sedi di società nate altrove e attive in molte città, come la Wonderful Italy, oggi intenta a consolidare una rete di intermediari nel Sud Italia (vd. il caso di Palermo curato da Prestileo in questo volume). Quasi tutte operano sia sull'offerta di Napoli che su quella di altre zone del golfo, in alcuni casi seguendo clienti multiproprietari e gestendo portafogli di seconde case.

L'alto grado di professionalizzazione degli host e l'alta concentrazione nella gestione degli appartamenti è un aspetto molto significativo del caso napoletano: nel 2015 gli host con più di un annuncio online erano il 30% del totale e gestivano poche decine di appartamenti, mentre dal 2018 in poi risultano il 60% e gestiscono molti più alloggi. Quantità analoghe di host multi-annuncio sono comuni ai casi come quello di Lisbona, dove le politiche pubbliche hanno dato un contributo significativo alla turistificazione delle case (Cocola-Gant & Gago, 2019). Questo a dimostrazione del fatto che anche l'assenza di politiche ha un ruolo determinante. Il segmento professionalizzato dell'offerta Airbnb, d'altra parte, è quello che è cresciuto più rapidamente in tutte le città (Adamiak, 2019), facendo cadere la retorica dell'integrazione al reddito e gettando luce sul reale funzionamento della piattaforma. L'attore chiave del processo resta Airbnb stesso, che sfrutta gli effetti di rete che gli derivano dalla gestione monopolistica di un'ampia mole di informazioni, da cui ottiene grande visibilità e un'altissima concentrazione di potere di mercato (Celata, 2018). Il suo slogan "casa tua ovunque nel mondo" ha di fatto generato un'onda d'urto di turistificazione del residenziale anche in città non ancora turistiche, penetrando lì dove la gentrificazione non era arrivata, a Napoli come altrove nel Sud Europa (Pettas et al., 2021).

SCENARIO PANDEMICO

Rispetto alla media del 2019, nella primavera 2021 risultavano online circa mille annunci in meno per Napoli. Nei quartieri esterni alla zona turistica, dove il numero di annunci era di per sé minore in valori assoluti, la diminuzione dell'offerta in termini di variazione percentuale tra gennaio 2020 e gennaio 2021 è stata intorno al -17% (è il caso della zona Vomero-Arenella in collina e della Zona industriale ad est). Nei quartieri che prima della pandemia ospitavano la maggiore densità di alloggi (numero di annunci su superficie territoriale), la variazione percentuale tra gennaio 2020 e gennaio 2021 è stata invece rispettivamente: -8,2% per Avvocata, -3,3% per San Lorenzo, -15,7% per Montecalvario e -5,36% per San Ferdinando. Nei quartieri Porto e Pendino il trend resta positivo e l'arrivo della pandemia sembra aver solo rallentato la crescita: al Porto la variazione tra il 2018 e il 2021 è stata un incremento complessivo del 56%, mentre nel 2021 l'offerta è cresciuta dell'11,3%. Il -3,3% di San Lorenzo corrisponde a -49 annunci online nel gennaio 2021 rispetto a gennaio 2020, ma in un quartiere che ha il 32,7% di alloggi Airbnb in più rispetto al 2018 e mantiene il più alto numero di Str in città.

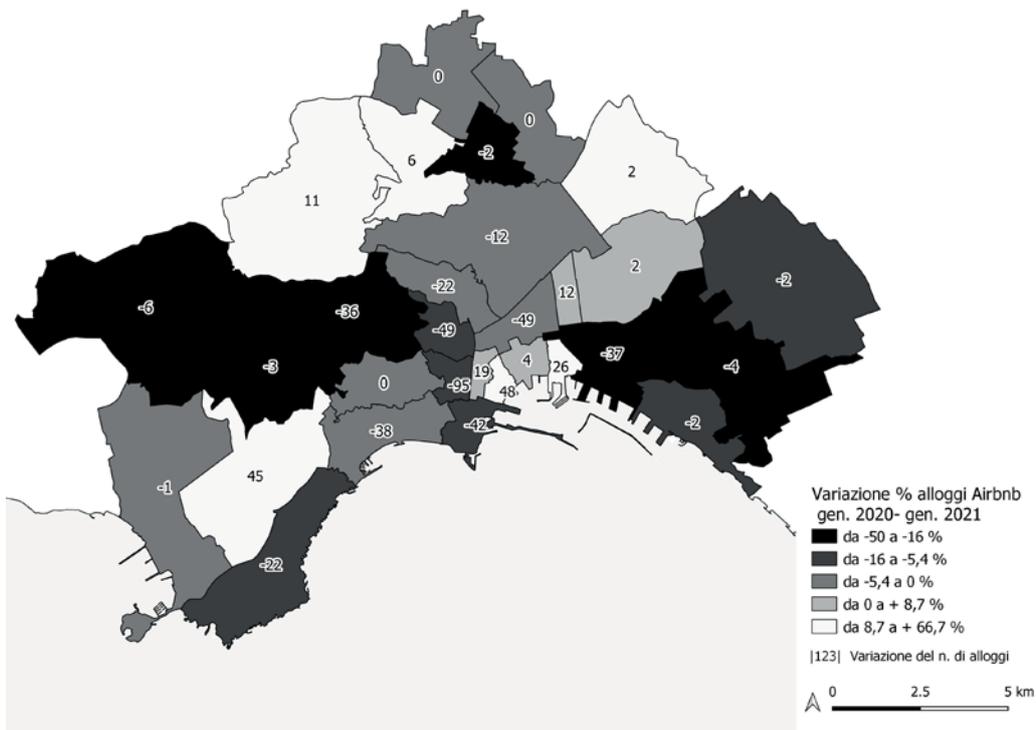


Figura 3 | Variazione dell'offerta Airbnb per quartiere 2020-2021. Elaborazione su fonte dati Inside Airbnb.

Nel suo complesso la geografia dell'offerta non è mutata, i quartieri in cui ricade la più alta densità di alloggi Airbnb restano gli stessi. Ovviamente questa analisi dei dati non restituisce il reale tasso di occupazione degli appartamenti, né quantifica il numero delle transazioni avvenute nel corso della pandemia, e dunque la reale riduzione dell'attività degli host. Quello che restituisce, guardando alla riduzione dell'offerta nella "vetrina online", cioè su Airbnb, è piuttosto la propensione di chi affitta a tornare su di un mercato diverso da quello turistico. Si tratta di capire, dunque, quanti annunci sono stati eliminati e in quali zone. In questo senso la prima municipalità, che comprende i quartieri di Posillipo, Chiaia e San Ferdinando, risulta quella per la quale sono stati eliminati più annunci (-102 tra gennaio 2020 e gennaio 2021). Nella seconda municipalità, che comprende l'area dei decumani, perdura un regime d'attesa: gli annunci restano in buona parte online. In generale, il ritorno al mercato tradizionale degli affitti è stato parziale, con una media di circa 500 annunci in più in centro nel 2020 rispetto all'anno precedente, ma spesso proposti con formule transitorie non più lunghe di un anno. Questo indica una generale reticenza a de-turistificare le case lì dove il mercato era in via di saturazione.

QUADRO NORMATIVO

L'attività di Airbnb in Italia non è normata; lo sono le locazioni brevi, intese come formula contrattuale tra le parti, ma questo riguarda gli utenti e non la piattaforma. Dalla comunicazione dei dati degli ospiti alle questure, alla segnalazione certificata di inizio attività, passando per il versamento della cedolare secca (introdotta nel 2017 per le Str come vera e propria agevolazione fiscale, in quanto tassa non progressiva sul reddito), gli adempimenti previsti per legge riguardano esclusivamente gli utenti e il loro regime fiscale.

Nelle città italiane, in altre parole, non vi sono limiti quantitativi e geografici di cui la piattaforma debba tenere conto, atti ad arginare la conversione del patrimonio residenziale in albergo diffuso. Solo per fare un esempio, in Francia sono 34 i comuni per cui è stato imposto ad Airbnb un limite temporale per la locazione degli interi appartamenti, inteso come numero di giorni all'anno.

La competenza in materia di turismo in Italia è regionale, ma con la delega al governo per l'aggiornamento del Codice del turismo⁶ si è sprecata un'ottima occasione per inserire l'attività delle piattaforme nel quadro normativo italiano. Allo stato attuale, Napoli sconta come altre città l'inadeguatezza delle leggi sovralocali, che con strumenti analogici e fiscali non intercettano significativamente il fenomeno digitale Airbnb. Tuttavia, si potrebbe oggi far leva sul cambio di rotta in materia di STR a livello europeo⁷, sulle battaglie legali vinte da Parigi e Berlino, e riconsiderare alcune proposte di legge avanzate in Italia in difesa della residenzialità nei centri storici⁸. Proprio da Napoli, inoltre, nel 2019 è partita la richiesta di riconoscimento agli enti locali di maggiori poteri in materia, avanzata dagli assessori al turismo di Napoli, Bologna, Firenze, Milano e Roma. Pur presentando alcune criticità, nella richiesta si ribadisce che gli strumenti urbanistici comunali devono poter intervenire sul fenomeno. Considerata la pressione che le migliaia di alloggi Airbnb generano nelle città, non è pensabile che i Piani Urbanistici Comunali (PUC) ignorino l'agglomerazione di destinazioni d'uso così impattanti. Il nocciolo della questione, che è spesso eluso nel dibattito italiano, è l'uso turistico delle case in sé e la sua sostenibilità sociale, che ad oggi è stata messa profondamente in discussione solo nella città-stato di Berlino⁹.

Tabella 1 | Quadro normativo di riferimento per le STR a Napoli.

QUADRO NORMATIVO PER NAPOLI		
Codice Civile	artt. 1571-1654	Della locazione e dell'affitto
Decreto Legislativo 23 maggio 2011 n. 79	art. 14; art. 12	Codice del Turismo. Strutture ricettive extra-alberghiere
Decreto Legge 24 maggio 2017 n. 50	art. 4	Regime fiscale delle locazioni brevi/ Cedolare secca
Legge Regione Campania 24 novembre 2001 n. 17	art. 3	Casa e appartamenti per vacanza
Legge Regione Campania 10 ottobre 2001 n. 5	artt. 1-12	Disciplina delle attività di "Bed and Breakfast"
Legge regionale 7 agosto 2014 n. 16.	artt. 50 - 69	Interventi di rilancio e sviluppo dell'economia regionale
Legge Regione Campania 08 agosto 2016 n. 22	art. 11	Legge annuale di semplificazione 2016

6 Delega al Governo in materia di turismo, A.C. 1698.

7 Sentenza della Corte (Grande Sezione) del 22.09.2020 (Cause riunite C.-724/18 e C-727/18).

8 Cfr. Proposta di legge Pellicani e Di Giorgi (2019) per la regolamentazione delle STR, "Modifica all'art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, in materia di regime fiscale delle locazioni brevi, e altre disposizioni concernenti le locazioni turistiche" (Atto Camera 2079); cfr. Proposta di legge dell'associazione Bianchi Bandinelli (2018) per il diritto alla città storica: "Norme in materia di tutela dei centri storici, dei nuclei e dei complessi edilizi storici" (Atto Camera 1452).

9 «Nella misura in cui è particolarmente a rischio l'offerta alla popolazione di spazio abitativo sufficiente e a condizioni ragionevoli, lo spazio abitativo nello stato di Berlino o in singoli distretti può essere utilizzato per scopi diversi da quelli residenziali solo previa approvazione dell'ufficio distrettuale responsabile», art. 1 della "Legge di proibizione dell'uso improprio del patrimonio abitativo" (*Zweckentfremdung-sverbotsgesetz*).

CONCLUSIONI

A Napoli Airbnb ha innescato un rapido processo di turistificazione incentrato sull'uso turistico delle case in quartieri densamente abitati da non proprietari. La turistificazione del residenziale ha investito le aree con gli indici di sovraffollamento e disagio abitativo più alti, aggravando le pregresse condizioni di precarietà abitativa. L'assenza di politiche volte a preservare la residenzialità nel centro storico e l'accesso alla casa per gli abitanti con basso reddito, nell'attuale fase di spinta alla monocultura turistica nella zona dei decumani e dei Quartieri Spagnoli, sta riproducendo dinamiche già note di segregazione spaziale, con i quartieri collinari del Vomero e di Posillipo che restano una roccaforte residenziale per la classe media, e il "ventre" a ridosso della stazione e del porto costretto a fare i conti con l'impatto del turismo di massa. La pandemia non ha comportato una significativa inversione di rotta: nei quartieri con la maggiore densità di alloggi i dati confermano una sostanziale reticenza a de-turistificare il patrimonio abitativo in attesa del ritorno dei flussi turistici. In mancanza di un cambio di paradigma culturale e politico in tema di *overtourism* e locazioni Airbnb, si prefigura per Napoli un ritorno ai problemi già da tempo sollevati dalle realtà locali e ampiamente trascurati dalle politiche urbane.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Adamiak, C., 2019.
Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*.
- Agostini, I., Attili, G., De Bonis, L., Esposito, A. e Salerno, G. a cura di, 2021.
Oltre la monocultura del turismo. Per un atlante delle resistenze e delle controprogettualità. Manifestolibri.
- Cacciotti, C., 2020.
Dall'emergenza abitativa alla precarietà stanziale. Pratiche (e significati) di convivenza tra italiani e migranti in un'occupazione abitativa romana". *Antropologia Pubblica*, vol. 2, pp. 141 - 158.
- Camagni, R., 2012.
Principi di economia urbana e territoriale, Carocci: Roma.
- Cavola, L. e Vicari, S., 2000.
Napoli tra emergenza e governabilità: Il monito della riqualificazione urbana, *Rassegna Italiana di Sociologia*, Fascicolo 4, ottobre-dicembre.
- Celata, F., 2018.
Il capitalismo delle piattaforme e le nuove logiche di mercificazione dei luoghi. *Territorio*, Fascicolo 86, ed. Franco Angeli, pp. 48-56.
- Cocola Gant, A. e Gago, A., 2019.
Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement. A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*.
- Colombo, C. e Moreira de Souza, T., 2021.
Regulating short-term rentals. Platform-based property rentals in European cities: the policy debates. Property Research Trust.
- Gaspar, S. e Ampudia de Haro, F., 2019.
Buying Citizenship? Chinese Golden Visa Migrants in Portugal. *International Migration*, 58, (3), pp. 58-72.
- Celata, F., e Romano, A., 2020.
Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. *Journal of Sustainable Tourism*, 1-20.
- Esposito, A., 2020.
La città turistica e la ristrutturazione digitale della rendita urbana. In I. Blečić e Laura Fregolent ed., *Il futuro della rendita*, Asur, pp. 183-208.
- Esposito, A., 2021.
Le case degli altri. La turistificazione del ventre di Napoli e le politiche pubbliche al tempo di Airbnb. Tesi Ph.D., Dottorato in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica.
- Graham, M., 2020.
Regulate, replicate, and resist – the conjunctural geographies of platform urbanism. *Urban Geography*, 41 (3), pp. 453-457.
- Istat, 2017.
Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie, Cartogrammi della città di Napoli.
- Istat, 2019a.
Condizioni abitative. In *Condizione economica delle famiglie e disuguaglianze*, serie storica.
- Istat, 2019b.
Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi per tipologia. In: *Turismo*, serie storica.
- Lelo, K., Monni, S. e Tomassi, F., 2019.
Le mappe della disuguaglianza. Una geografia sociale metropolitana. Roma: Donzelli.
- Officina urbana, 2016.
I quartieri. Condizione abitativa. Direzione centrale pianificazione e gestione del territorio, Comune di Napoli.
- Paccoud, A., 2017.
Buy-to-let gentrification: extending social change through tenure shifts. *Environment and Planning A*, vol. 49, pp. 839-856.

Peeters, P., Gosslin, S., Milano, C., Novelli, M., Dijkmans, C., Moretti, S., e Postma, A., 2018. *Research for TRAN Committee - Overtourism: impact and possible policy responses*. Policy Department for Structural and Cohesion Policies.

Pettas, D., Vasilis, I., Icon, A., Iliopoulou, E. e Karavasili, I., 2020. *Insurrection is not a spectacle: experiencing and contesting touristification in Exarcheia, Athens*. *Urban Geography*.

Picascia, S., Romano, A., e Teobaldi, M., 2017. *The airification of cities: making sense of the impact of peer to peer short term letting on urban functions and economy*, LADEST: Università di Siena.

Semi, G., e Tonetta, M., 2020. *Marginal hosts: Short-term rental suppliers in Turin, Italy*. In *Environment and Planning A: Economy and Space*, 0, pp. 1–22.

Tonetta, M., 2020. *On Squeezing. Italian Urban Middle Classes, Short-term Rentals and Rent Extraction under Platform Capitalism*, Tesi Ph.D, Network for the Advancement of Social and Political Studies, Università di Milano La Statale e Università di Torino, Italy.

Wachsmuth, D., e Weisler, A., 2018. *Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy*. In *Environment and Planning A*, vol. 50, pp. 1147–1170.