

L'inchiesta

di Paolo Coccorese

A rischio «overtourism» In centro città più Airbnb che alloggi in affitto

La parte turistica di Torino si scopre assediata dagli affitti brevi. Sono il 25% in più degli appartamenti sul mercato immobiliare

La vicenda

● Negli ultimi anni l'offerta di Airbnb è cresciuta, a Torino e nei 15 comuni della cintura, del 9%, ma se si guarda alla «città storica» si scopre che la maggioranza è concentrata tra piazza Statuto, Borgo Dora, piazza Vittorio e il primo San Salvario

● 15 mila Airbnb provocano una pressione non sul business degli hotel, ma sul mercato immobiliare dove sono cambiati gli equilibri

● Oggi gli annunci di locazioni turistiche superano del 25% la somma degli alloggi in vendita o da affittare

Tra un mini-supermercato, l'ennesima paninetteria e le bottegucce di souvenir, forse, bisogna aspettarsi che la terza vita del centro storico sarebbe stata all'insegna dei turisti. Molti, moltissimi, sempre di più. Da diventare (quasi) un problema. Facendo balenare, per la prima volta nel dibattito pubblico, la parola *overtourism*. Anche sotto la Mole. Nonostante il numero degli arrivi sia lontanissimo da quello di altre mete come Venezia, Roma o Firenze. E sembrano ancora lontane le immagini di Barcellona, con i cittadini, armati di pistole ad acqua, pronti a dare la caccia ai giovani in bermuda e occhiali da sole giunti dall'estero.

Quando la metamorfosi post-industriale era quasi completata, si scopri che non solo le fabbriche, ma anche gli uffici avevano variato indirizzo. Una decina di anni or sono, durante la corsa alla «nuova» economia dei servizi e a quella per la costruzione dei grattacieli, il cuore della città ha cambiato pelle. Orfano del «business center», delle sedi delle banche e degli enti pubblici, il centro cittadino incominciò a coltivare il sogno di diventare il quartiere dei vip. Basta travet e i completi in grisaglia, spazio a calciatori, imprenditori e alta borghesia. Insomma, a residenti disposti a non discutere troppo sul prezzo pur di accaparrarsi un attico con vista sul salotto buono. Quel sogno di mondanità, però, non aveva fatto i conti con qualcos'altro: l'exploit turistico e il boom di Airbnb.

A fotografare il cambio di rotta è Matteo Beltramo, autore della tesi «Piattaforme digitali e città: gli effetti di Airbnb sullo spazio urbano torinese». Il ricercatore del centro Full, il Future Urban Legacy Lab del Politecnico di Torino, è partito riflettendo sulla grande espansione delle offerte di locazioni turistiche temporanee avvenute in città e nei 15 comuni dell'hinterland. Con l'analisi del dataset degli annunci 2017-2022, ha scoperto che gli Airbnb sono aumentati del 9,28%. In particolare, nel capoluogo dove, dal punto di vista numerico, si è passati dai 6.494 del 2017 ai 7.165 di due anni fa. Una



I lucchetti

In piazza San Carlo (scatto in alto), i turisti affollano i tavolini dei bar storici del centro città, dove si sono diffusi i lockbox (foto qui a lato). Sono dei «lucchettoni» agganciati alle inferriate e ai pali, una scatola che si apre con un codice come fosse una vecchia cassaforte contenente le chiavi degli Airbnb



69% del totale di Airbnb
Nei 4,5 chilometri quadrati della «città turistica» si contano 4.945 Airbnb: la maggioranza dei 7.165 in totale

79% crescita Airbnb
Tra il 2017 e il 2022, a Torino e nel suo hinterland, gli Airbnb sono cresciuti del 9%, nella città turistica del 79%

crescita concentrata, in particolare, in quella che Beltramo ha identificato come la «città turistica». «Ispirato dai lavori del professore Filippo Celata, ho costruito una cartografia unendo gli indirizzi delle abitazioni in affitto sulla piattaforma e, immaginando che i turisti «prendano» casa nei dintorni dei musei, monumenti e locali che visiteranno, ho delineato i confini della Torino dei turisti». Il risultato è interessante perché mostra come questa occupi, partendo dalla «mandorla» del centro barocco, un'area compresa tra piazza Vittorio, Borgo Dora, la prima parte di San Salvario e piazza Statuto. In questi 4,5 chilometri quadrati di Torino (la sua superficie totale è di 130) si contano 4.945 Airbnb. Corrispondono al 69% dell'intera offerta con un tasso di crescita impressionante: dal 2017 al 2022 nella città turistica gli annunci sono aumentati del 77,8%.

«A questo punto, ho analizzato l'offerta di posti letto degli hotel e degli Airbnb», spiega il ricercatore del Full. A Torino la piattaforma web ne offre 6 mila in più. «Questo si

La ricerca del Poli

La crescita del fenomeno segna la terza vita del centro: dagli uffici ai turisti

traduce con un dato di fatto. Gli affitti brevi sono diventati un elemento strutturale del settore dell'ospitalità turistica. Ma a subire questa loro pressione non sono gli alberghi, perché offrono un'accoglienza preferita da un target di visitatori che non coincide con quello degli Airbnb», ragiona Beltramo. Così, gli effetti negativi di questo *overtourism* «in stile sabaudò» ricadono sul mercato immobiliare. «Nella città turistica gli annunci di sistemazioni autonome Airbnb (case e appartamenti interi) supera di gran lunga i numeri degli alloggi destinati all'affitto e parzialmente quelli destinati alla compravendita. La somma degli immobili in locazione e compravendita al 2021 (2.937) risulta comunque inferiore al solo numero di sistemazioni autonome Airbnb (4.014), escludendo dunque le stanze condivise e le stanze private», spiega lo studioso. Uno stock abitativo sottratto ai possibili nuovi residenti. «Così — aggiunge il ricercatore del Poli —, si rischia di mettere in discussione il diritto alla casa come prerogativa sociale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il progettista razionalista

Sartoris, l'architetto dimenticato

di Donatella D'Angelo

È forse il più internazionale degli architetti torinesi del 900, oltre Carlo Mollino, ma mentre il progettista delle tre realtà musicali torinesi, è ampiamente ricordato e celebrato, Alberto Sartoris, un razionalista con linee che evocavano il futurismo e i quadri di Mondrian, è assolutamente dimenticato. La sua avventura artistica, pur essendo torinese, si svolse per lo più in Svizzera a Losanna, tranne che per una breve permanenza a Firenze, dove incontra Fiamma Vigo ed insieme a lei fonda la rivista *Numero-Arte e Letteratura*, con l'obiettivo di lanciare i talenti delle nuove avanguardie. Amico di Le Corbusier, con lui fonda nel 1928 il «Ciam», Congresso internazionale di Architettura Moderna, nel 1945 a Losanna la scuola di architettura Athenaeum. Firmò nel 1926 insieme a Terragni, Figini, Rava, Pollini, Frette ed altri, il Manifesto del Razionalismo Italiano e nel 1928 partecipò alla prima mostra di architettura Futurista che si tenne a Torino.

Del periodo torinese restano le vedute prospettiche del progetto del Teatrino privato di Casa Gualino, i numerosi progetti assonometrici dei cosiddetti «mobili da studio», e gli arredi che Sartoris realizza per casa Niccolini nel 1927, come il tavolo in rovere argentato e noce nero lucido e le vetrinette per riviste e ceramiche.

Si dedicò anche agli allestimenti di esposizioni: celebre quello della sala n. 34 realizzata da Sartoris in collaborazione con il pittore torinese Gigi Chessa per la XVI Biennale di Venezia inaugurata nell'aprile del 1928.

L'interesse di Sartoris si indirizzò anche verso l'architettura di interni e il design, trovando il suo più fecondo sviluppo fra gli anni Venti e gli anni Trenta. Alcuni dei suoi progetti di arredo realizzati a partire dal 1925 mostrano un'implicita influenza futurista, risentono infatti delle opere di Sant'Elia, di cui pubblicherà una biografia, Nicolay Diulgheroff, sull'opera dei grandi Maestri del Novecento come Gerrit Thomas Rietveld. Innumerevoli i suoi progetti sparsi per il mondo come una villa a Bangkok, insieme a Rigotti e

Tamagno, Casa Breuleux a Losanna, Cappella del Buon Consiglio a Lourier, Maison Moret a Martigny, la Residenza Arnulfo Cordoba a Tenerife, l'hotel Excelsior a Puerto de la Cruz e gli Stabilimenti Lessieur a Biarritz.

In Piemonte oltre a molti progetti in Torino, realizzò a Carignano un centro polifunzionale che consta di municipio, museo, biblioteca, teatro ed un parcheggio interrato, rimodulando l'architettura dei primi del '900 dell'ex Lanificio Bona. Si può affermare che questa realizzazione è stata l'ultima opera razionalistica in epoca contemporanea, anche qui le scansioni, i ritmi e le cromie, diverse per ogni destinazione d'uso, richiamano Piet Mondrian. Né Carignano, né Torino mi risulta gli abbiano dedicato vie, piazze o scuole, come proposi nel 2021 a 120 anni dalla sua nascita, solo Luca nel 2007 gli dedicò presso la Fondazione Ragghianti una piccola ma significativa mostra. Su Alberto Sartoris c'è anche una vastissima bibliografia, tra i quali eccelle Raffaele Giolli, grande critico d'arte e redattore di *Casabella*. A far da corollario alle tantissime fotografie, disegni coloratissimi, esiste anche una lunghissima intervista che è anche una mirabile, inedita, inconsueta lezione di Storia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA