

## Primo piano | Sfide al futuro



di **Mattia Aimola**

«**F**are il sindaco di Torino? Io continuo a lavorare, come sempre, per il bene dei cittadini. Non vedo alcuna emergenza Airbnb in città: la proprietà privata non deve essere demonizzata». Augusta Montaruli, 41 anni, deputata di Fratelli d'Italia e torinese da sempre, difende con fermezza la libertà dei privati di affittare ai turisti e strizza l'occhio a una possibile candidatura alle prossime elezioni comunali.

L'assessore Rosatelli ci ha detto che non utilizza Airbnb,



Nel Quadrilatero, secondo una ricerca del Politecnico, si concentra il 10% di tutti gli annunci Airbnb. In quest'area, molti negozi hanno lasciato spazio a camere destinate agli affitti brevi. Non rischia di diventare un problema per la città?

«È il sintomo di un territorio in cui il commercio è in crisi e dove spesso mancano strumenti efficaci per affrontare situazioni complesse, come l'inquilino che non paga. Se molti locali vengono trasformati in appartamenti anziché ospitare attività commerciali, è perché non c'è più attrattività. Non si può mettere la croce addosso ai proprietari: è il risultato di anni di amministrazioni incapaci, che hanno contribuito a svalutare interi quartieri».

A Torino ci sono decine di migliaia di alloggi vuoti, non si potrebbero usare questi per risolvere la questione di chi non trova casa? Ultimamente se n'è parlato con la famosa proposta dei «Vuoti a rendere».

«Quella delibera, e ancora prima il provvedimento su Askatasuna, mostrano come il sindaco stia inseguendo le frange più estreme della sinistra. La vera ricchezza del nostro paese sta proprio nelle persone che hanno scelto di investire nel settore immobiliare, anziché in titoli tossici».

Il tema degli alloggi sfitti però resta.

«Se un cittadino tiene una casa vuota nel pieno rispetto delle regole, non comprendo perché debba subire un accanimento. Piuttosto, si potrebbe facilitare l'affitto di questi immobili».

Sono cose di cui si occupa da sindaca di Torino?

«Non sono così presuntuosa da immaginarmi in quel ruolo. È a seguito di un consenso di coalizione e una spinta che si arriva a certe scelte. Sono solo una persona che lavora tantissimo».

Ma le piacerebbe ritrovarsi alla guida della città?

«Io lavoro a prescindere e con un solo obiettivo: il bene dei miei concittadini. Ho sempre ricevuto il loro consenso, perché sono loro a decidere il mio ruolo. So che Torino ha bisogno di un sindaco diverso da quelli degli ultimi anni, prima del 5 Stelle e ora del Pd. Dio ci scampi dall'unione tra i due».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# «Nessuna emergenza, Airbnb e proprietà privata non vanno demonizzati»

Montaruli: io sindaca di Torino? Lavoro tantissimo per i cittadini

lei invece?

«Sì, mi è capitato. Non ci vedo nulla di ideologico: è semplicemente una piattaforma».

Secondo lei c'è un'emergenza legata agli affitti brevi in città?

«No, è un fenomeno che va governato, non demonizzato. Serve un approccio equilibrato, che riconosca il valore della proprietà privata pur nella necessità di una regolamentazione. Prima del nostro arrivo al governo regnava la giungla, ora stiamo procedendo verso una regolazione graduale».

A proposito di «regolamentazione»: il governo ha impugnato la legge regionale della Toscana che provava proprio a dare una cornice normativa agli affitti brevi. Come mai?

«Serve un equilibrio tra il rispetto della proprietà privata e l'utilizzo che se ne fa. Ci sono persone che hanno scelto di investire i propri risparmi nel mattone, ed è giusto tutelarle».

E i comuni? Potranno avere più poteri e inserire restrizioni nei centri storici?

«Devono rispettare la proprietà privata, qualunque idea balzana per aggredirla è contro la costituzione».

Niente zone rosse per impedire l'invasione di Airbnb?

«Ne esiste già una ampia che allontana il turismo e in cui i cittadini stessi temono di andare a vivere o, se già ci abitano, convivono con numerosi disagi. Basterebbe una maggiore presenza della polizia locale, ad esempio in via Feletto, per cominciare a re-

cuperare queste aree. Il vero problema infatti è un altro».

Quale?

«Le case utilizzate per fini illeciti o le persone non registrate dopo aver preso in locazione un immobile. Tutta l'area Nord è coinvolta da questo fenomeno. Come dimostrano anche recenti inchieste di cronaca, in quelle zone la proprietà privata diventa spesso un paravento per attività illegali, generando degrado e insicurezza».

E per questo cosa si dovrebbe fare?

«Da due anni chiediamo un censimento degli occupanti degli stabili, ma chi dovrebbe amministrarli è assente, lasciando soli i cittadini onesti, costretti a convivere con debiti, edifici fatiscenti e appartamenti privi di abitabilità. Quando si parla di politiche

dell'abitare, mi aspetterei che si partisse proprio da qui. Anche i turisti, quando arrivano, si rendono conto che esiste un'altra realtà, ben diversa da quella raccontata».

Ma non c'è un legame tra l'aumento degli annunci su Airbnb e i canoni sempre più elevati? La classe media fa fatica a trovare un alloggio a prezzi accettabili.

«Il problema non è l'assenza di affitti a basso costo, ma il fatto che questi siano concentrati in aree dove vivere diventa difficile. Il Comune dovrebbe partire proprio da qui, rendendo queste zone realmente accessibili e vivibili, a cominciare dall'area Nord, che si trova a soli cinque minuti a piedi dal Municipio. Parliamo di periferie che, in realtà, sono vicinissime al centro».

### Le dichiarazioni

#### Il fenomeno va regolamentato

✓ Augusta Montaruli lo definisce un fenomeno che va governato, non demonizzato. Richiama a un approccio equilibrato, che riconosca il valore della proprietà privata



leri L'assessore Jacopo Rosatelli

#### Il problema sono le case fuorilegge

✓ Il problema sono le case utilizzate per fini illeciti o da persone non registrate dopo aver preso in locazione un immobile. Tutta l'area Nord è coinvolta da questo fenomeno

## A Borgo Dora il primo alloggio della città su Airbnb

Sold out fino a gennaio 2026. Il proprietario Alessandro: «Lavoro solo su prenotazioni a lungo termine»

Nel cuore di Torino, in Borgo Dora, si trova il più antico annuncio su Airbnb in città. Risale a luglio 2010, quando la piattaforma era agli esordi e gli alloggi disponibili erano pochissimi. Nello stesso anno, nel vicino Quadrilatero, si contavano appena due «aperture». Nel quartiere Borgo Dora, situato all'interno di Aurora e a due passi dal vivace mercato di Porta Palazzo, è una zona dall'anima multiculturale e popolare. Un luogo ricco di storia, segnato dalla presenza di botteghe artigiane, mercati variopinti e locali che fondono tradizione e contemporaneità.



La stanza Il primo alloggio messo in affitto a Torino su Airbnb: si trova nel quartiere Borgo Dora e l'annuncio è stato caricato per la prima volta nel 2010

La presenza di questo annuncio, ancora oggi attivo dopo più di quattordici anni, è stata confermata dallo studio

Chi gestisce Airbnb a Torino (e dintorni)?, condotto dal Politecnico. I ricercatori hanno mappato tutti gli annunci presenti in città, individuando proprio questo come il più

vecchio in attività. «Ci sono dati che mostrano annunci anche del 2009, ma non più attivi — spiegano dall'ateneo —. Quello di luglio 2010 è il più antico tuttora funzionante». Il proprietario di questo immobile, Alessandro, che abita nello stesso stabile (quasi tutto di sua proprietà), racconta così la storia di quella casa su Airbnb.

«Qualche anno fa — scrive — ho comprato e completamente ristrutturato tre monolocali e un piccolo appartamento mansardato nell'edificio dove vivo, nel cuore del centro storico». Dopo quei lavori l'approdo sulla celebre piattaforma per turisti. Oggi

però l'annuncio ha registrato un cambiamento significativo rispetto agli inizi. Mentre Airbnb è spesso associato a soggiorni brevi per turisti, questa struttura si concentra su affitti di medio-lungo termine. Attualmente, infatti, l'alloggio è prenotato fino a gennaio 2026, con un requisito minimo di permanenza di 31 notti e una tariffa mensile di circa 1500 euro. Questo trend riflette un mutamento del mercato: la domanda si sta spostando verso soluzioni più stabili, sia per motivi lavorativi che per esigenze di chi cerca un'alternativa agli affitti tradizionali.

Il più vecchio annuncio di

Torino racconta così anche l'evoluzione della città e delle sue esigenze abitative. Da un lato, il quartiere di Borgo Dora, con la sua vivacità, continua a rappresentare una meta attrattiva per chi vuole vivere il territorio torinese da dentro. Dall'altro, la trasformazione del modello di Airbnb, da piattaforma per turisti a strumento per affitti più lunghi, mostra come la città stia adattando il proprio mercato immobiliare a nuove forme di domanda, in un contesto in cui la proprietà privata e la regolamentazione devono trovare un equilibrio.

M. Aim.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Primo piano | Sfide al futuro



di **Mattia Aimola**

«È necessario porre un limite alla trasformazione dei negozi in alloggi destinati ad Airbnb: su questo serve un intervento». Claudio Cerrato, capogruppo del Partito Democratico in consiglio comunale, affronta così la questione degli affitti brevi. Lo fa a partire dai dati emersi dalla ricerca «Chi gestisce Airbnb a Torino (e dintorni)?», condotta dal Full, il centro interdipartimentale del Politecnico. Nell'area del Quadrilatero, che concentra il 10% degli annunci totali pre-



# «Bisogna porre un limite alla trasformazione dei negozi in Airbnb»

Cerrato (Pd): serve una fotografia precisa degli appartamenti sfitti

senti in città, molte attività abbassano la serranda per lasciare spazio a case vacanza per turisti.

**Consigliere, c'è un'emergenza legata ad Airbnb in città?**

«Non lo è ancora come altrove, ma abbiamo iniziato a lavorare sull'abitare proprio per prevenire questa deriva. Serve una regolamentazione chiara e coordinata, che permetta a chi possiede un alloggio di avviare una piccola attività imprenditoriale, senza però stravolgere il mercato degli affitti a lungo termine e penalizzare le famiglie».

**Che criticità ci sono sul territorio?**

«Uno dei problemi più evidenti è la trasformazione dei negozi al piano terra in alloggi destinati ad Airbnb. È fon-

damentale affrontare questa dinamica per evitare la desertificazione commerciale: per me è un tema cruciale. I negozi di vicinato rappresentano un presidio sociale e urbano, e la loro riconversione in residenze rischia di compromettere l'identità e la vivibilità dei quartieri. Su questo vogliamo intervenire, anche attraverso strumenti urbanistici».

**È possibile che lo si faccia tramite il piano regolatore?**

«Può essere, ma prima bisogna studiare la misura per un intervento mirato».

**Dove?**

«L'intervento riguarda soprattutto gli spazi a bordo strada, dove è più urgente pensare a una regolamentazione equilibrata e condivisa. Ci interessa lo sviluppo dell'offerta ricettiva, ma credia-

mo che la prima risposta debba essere la professionalizzazione del settore alberghiero. Airbnb può rappresentare un'opzione complementare, ma non deve sostituirsi né snaturare il mercato. Non si tratta di demonizzare nulla, ma di trovare un giusto equilibrio».

**Augusta Montaruli ci ha detto che a Torino non c'è un problema di affitti, ma di zone invivibili per problemi di sicurezza. È così?**

«Se il tema è il controllo dei quartieri, allora è chiaro che la competenza è principalmente in capo alle forze di polizia. Ma è altrettanto evidente che lo Stato e la Regione devono mettere i comuni nelle condizioni di poter intervenire concretamente nei processi di riqualificazione territoria-

le. Ci sono aree che mostrano segnali di degrado, ma spesso l'ente locale non dispone né delle risorse economiche né del personale necessario per agire in modo efficace. E qui si apre un bivio».

**Quale?**

«Vogliamo puntare solo sulla repressione, come piace a Montaruli, oppure investire seriamente in prevenzione, presenza sul territorio e rigenerazione urbana?».

**Quindi di cosa c'è bisogno?**

«Se il problema è lo spaccio o il crack, la destra dovrebbe porsi le domande a se stessa: la criminalità è competenza del ministro dell'interno e i sert sono stati abbandonati da questa Regione di centro-destra. Servono politiche di prevenzione vere, con un piano socio-sanitario serio, altri-

### Il dibattito

#### Montaruli punta sulla sicurezza

✓ Augusta Montaruli (Fdl), nell'intervista al Corriere Torino, ha invitato a non parlare di emergenza e a non demonizzare Airbnb e proprietà privata, ma a rendere più sicure le periferie



leri Augusta Montaruli

#### Per Rosatelli serve un equilibrio

✓ Secondo l'assessore Jacopo Rosatelli bisogna stare in guardia, perché «se il fenomeno Airbnb esplose oltre una certa, rischia di diventare una valanga incontrollabile per tutti»

menti continueremo a vedere situazioni di degrado e micro-criminalità».

**Però il problema della classe media che non trova casa esiste.**

«Un aumento degli affitti del 10%, come accaduto negli ultimi anni, rischia di mettere in seria difficoltà molte famiglie. Dobbiamo lavorare per aumentare il numero di alloggi disponibili per garantire a tutti il diritto a un'abitazione, soprattutto a quelle fasce grigie che non hanno i requisiti per accedere alle popolari».

**Lo si può fare con la delibera dei «Vuoti a rendere»?**

«Noi abbiamo presentato il piano dell'abitare per rispondere all'esigenza dei torinesi. Sui vuoti a rendere invece c'è una campagna mistificatoria da parte della destra che non fa bene al dibattito sull'abitare, una questione seria che va affrontata in modo complessivo, non strumentale né con toni becchi. Continuare a dire che il sindaco Lo Russo vuole requisire le case è una falsità, anche dal punto di vista tecnico. La proposta in questione nasce da un'iniziativa popolare, non dall'amministrazione».

**Ma è possibile incentivare i proprietari ad affittare gli alloggi vuoti?**

«Stiamo lavorando per capire quanti sono e a chi appartengono gli immobili sfitti in città. Il nostro obiettivo è dialogare con enti pubblici e privati torinesi che possiedono immobili inutilizzati, per analizzare insieme le motivazioni e individuare soluzioni concrete. Non ci interessa colpire i piccoli proprietari: non è sull'appartamento ereditato dalla nonna che si costruisce una vera politica dell'abitare».

**Si parla di 80 mila appartamenti sfitti, non è così?**

«Quello è il numero presente sulla delibera popolare, ora lo stiamo verificando. Anche a Bologna si era innestato un discorso simile, ma dopo alcune analisi si sono resi conto che in città c'era un singolo condominio vuoto. Quindi prima di dire bene cosa fare o no occorre avere una fotografia precisa della realtà».

**Si sta lavorando anche sul piano regolatore, uno snellimento di questo strumento non può aprire le porte alle consorzieri come stanno mostrando le inchieste in corso a Milano?**

«Nella situazione milanese al momento non si è visto nulla, siamo solo alle teorie giudiziarie».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'ostruzionismo della Lega stoppa «Vuoti a rendere»

Presentati 60 emendamenti al testo. Ricca: «No agli espropri». Camarda: «Non è prevista la requisizione»

Affitti sempre più alti, centinaia di famiglie in difficoltà e un patrimonio immobiliare inutilizzato che continua a sfuggire a una quantificazione precisa. È in questo contesto che nasce la proposta «Vuoti a rendere», iniziativa popolare sostenuta da oltre 1.600 firme, con l'obiettivo di contrastare l'abbandono di alloggi pubblici e privati attraverso un censimento, accompagnato da eventuali disincentivi per i grandi proprietari che mantengono sfitti gli immobili senza giustificazioni. Il testo, approvato in consiglio comunale ieri, in una versione alleggerita rispetto a



In Sala Rossa

L'iniziativa popolare è sostenuta da oltre 1.600 firme, con l'obiettivo di contrastare l'abbandono di alloggi pubblici e privati sfitti senza motivo

quella inizialmente presentata in commissione, ha però subito uno stop. A bloccarne la discussione è stato l'ostruzionismo della Lega, che ha

depositato quasi 60 emendamenti. Proprio per questo la proposta è stata ricalendarizzata e sarà esaminata nelle prossime settimane.

«A Torino i proprietari delle case sfitte possono dormire sonni tranquilli, per ora — spiega Fabrizio Ricca, capogruppo del Carroccio in Piemonte —. Grazie all'ostruzionismo della Lega in aula, è stata rimandata la delibera sugli espropri con la quale il centrosinistra vorrebbe vanificare i sacrifici di tanti torinesi proprietari di immobili».

Ma dalla maggioranza smentiscono con fermezza. «Al contrario di quanto affermano alcune forze politiche — replica Vincenzo Camarda, consigliere del Partito Democratico — non si tratta di un atto voluto o scritto dal sindaco o dalla giunta, né contiene

meccanismi di requisizione automatica degli immobili, come irresponsabilmente qualcuno ha lasciato intendere. È una proposta nata dal basso, frutto di un percorso promosso da realtà del terzo settore e cittadini attivi sul tema del diritto alla casa».

Il testo originale, che includeva anche l'ipotesi di esproprio degli alloggi inutilizzati, infatti, è stato modificato. Proprio la maggioranza, pur condividendo l'impianto generale, ha presentato alcuni emendamenti per depurare la proposta da elementi ritenuti eccessivi o giuridicamente fragili. «Non siamo d'accordo con l'idea della requisizione

— precisa ancora Camarda — né con alcune rigidità presenti nella formulazione originaria». Nel testo riformulato, trova spazio, però, anche un emendamento a firma di Sara Diena (Sinistra Ecologista) che introduce la possibilità di sperimentare forme di disincentivo per i grandi proprietari che mantengono immobili sfitti senza giustificato motivo. L'obiettivo è stimolare il riutilizzo degli spazi, in un momento storico in cui la crisi abitativa si fa sempre più acuta. Il confronto, però, si è arenato in Sala Rossa ancora prima di iniziare.

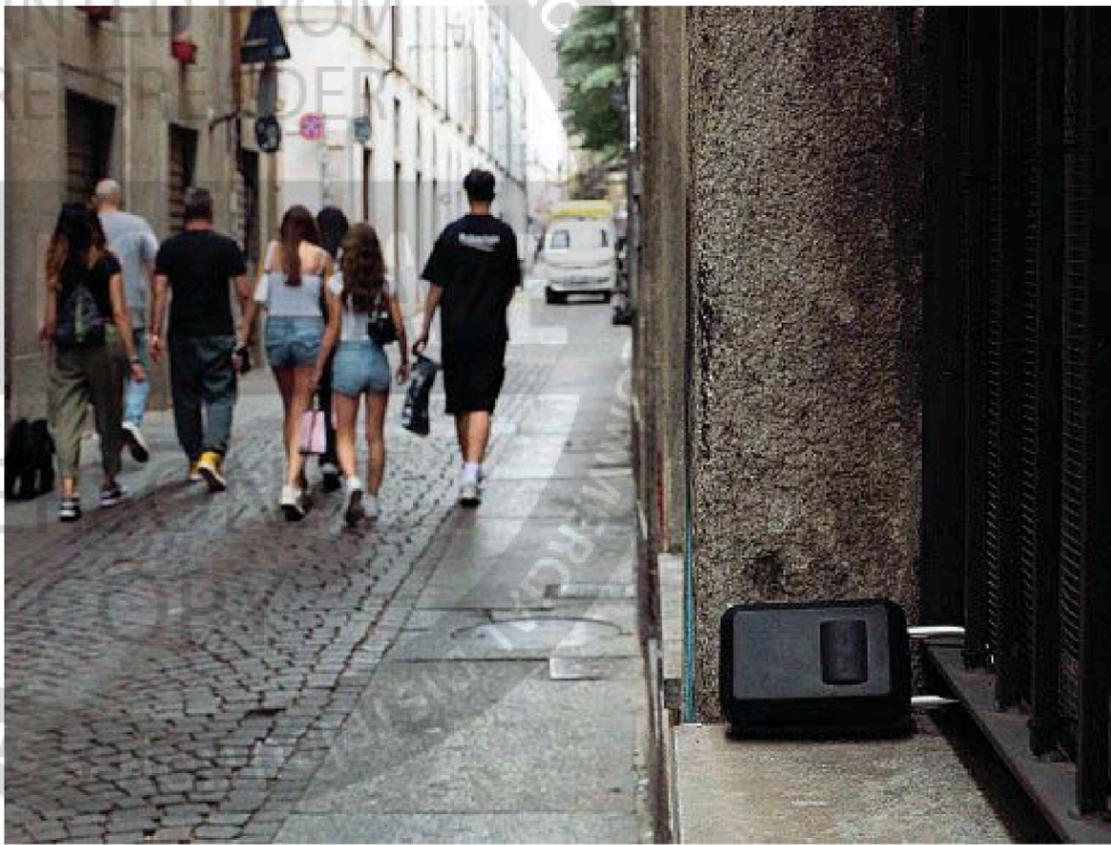
M. Aim.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Primo piano | Sfide al futuro

di **Mattia Aimola**

«**T**orino purtroppo non deve fare i conti con l'overtourism, ma con le conseguenze di un collasso industriale. In questo contesto, Airbnb potrebbe rappresentare una stampella utile per puntare sul turismo e rilanciare la nostra economia». Giuseppe Ferro, presidente dell'Ordine degli ingegneri e professore di scienza delle costruzioni al Politecnico, descrive una città in cerca di una nuova identità. Dopo il declino dell'industria automobilistica, il capoluogo piemontese è chiamato a ripensare il proprio futuro e i turisti potrebbero diventare una delle scommesse



## «Airbnb è una stampella utile per sostenere il turismo dopo il collasso industriale»

Ferro (Ingegneri): dobbiamo reinventarci, l'accoglienza può essere una strada

decisive per il futuro.

**Professore, qual è la sua opinione sul dibattito emerso attorno agli affitti brevi, in seguito alla pubblicazione dello studio «Chi gestisce Airbnb a Torino (e dintorni)?», realizzato da alcuni suoi colleghi del Politecnico?**

«Non condivido l'allarmismo emerso in questi giorni. Non stiamo vivendo un'emergenza legata al turismo, anzi, purtroppo non siamo in quella condizione, almeno avremmo una ricchezza da gestire. Al contrario, siamo un territorio che deve ancora reinventarsi e l'accoglienza potrebbe essere una strada. Partiamo però da un punto».

**Quale?**

«Qui non c'è un'offerta alberghiera da città turistica e non ci sono hotel di alto livello».

**E com'è la situazione?**  
«Facciamo una fatica pazzesca per organizzare i convegni e trovare una stanza d'albergo. Spesso non c'è posto o i prezzi sono altissimi e ho tanti colleghi che virano su Airbnb. Mi lascia perplesso sentire un assessore preoccuparsi di overtourism. Quando e se mai arriveremo a quel punto, potremo occuparci degli eccessi. Ma oggi bloccare a monte un fenomeno che potrebbe generare ricchezza non ha senso. Magari avessimo i problemi di Firenze o Venezia: vorrebbe dire che il turismo funziona e produce un

impatto reale».

**Eppure dalla politica arrivano richieste che puntano a limitare gli affitti brevi.**

«È anticostituzionale dirmi cosa devo fare di una mia proprietà. Se io ho un alloggio e voglio utilizzarlo due volte l'anno non posso farlo?».

**Non c'è il rischio di creare un problema di vivibilità nei centri storici?**

«Chi decide di puntare su questo settore, e mi pare che Torino ci stia provando, deve mettere in conto alcune criticità. Ma se non vogliamo i turisti, allora l'alternativa è tornare a essere un polo industriale».

**Alcuni suoi colleghi del Politecnico hanno parlato di una possibile correlazione tra la**

**presenza di molti appartamenti affittati per brevi periodi e l'aumento dei canoni tradizionali, lei cosa ne pensa?**

«Si parla solo di affitti brevi, come se fosse il vero problema del settore abitativo in Italia. Ma non credo che qui ci sia un'emergenza casa: parliamo di una città che ha perso il 20% della popolazione, persone che non vivevano mica nelle tende. Il vero nodo è un altro. Se possiedo un alloggio e lo affitto con un contratto 4+4, rischio seriamente di non rientrare in possesso dell'immobile, soprattutto se l'inquilino smette di pagare: sfrattarlo diventa quasi impossibile».

**E poi?**

«Dal punto di vista economi-

co, tra Imu, tasse e spese condominiali, comprare un appartamento e poi metterlo in affitto spesso non conviene. Intanto, però, il nostro patrimonio edilizio sta invecchiando».

**C'è un problema di case vecchie?**

«Sì, ma non riguarda solo le abitazioni. Ci siamo accorti della questione quando è crollato il ponte Morandi e allora sono iniziate le manutenzioni. C'è poi una questione seria: gli alloggi sono invecchiati e richiedono controlli e manutenzioni adeguate. Si dà per scontato che vada tutto bene ma ogni tanto ci sono esplosioni come successo in via Nizza. La verità è che abbiamo centinaia di impianti non certificati, vecchi, da rifare».

**Airbnb potrebbe facilitare il ripristino delle abitazioni?**

«Per stare su quella piattaforma devi essere certificato e quindi sei costretto a investire».

**Però c'è chi non trova casa.**

«Il vero nodo non è Airbnb, ma l'aumento del numero di studenti, ce ne sono più di 100 mila e le residenze non bastano. Molti scelgono poi di restare qui dopo gli studi. La sfida è trattenere i talenti che formiamo: Torino costa la metà di Milano, ma serve un'offerta abitativa adeguata».

**Che fare quindi?**

«Occorre creare reti che rendano disponibili gli alloggi che oggi mancano. Il lavoro che il Politecnico sta facendo per mappare e mettere a sistema gli appartamenti sfitti va nella direzione giusta. Dovremmo costruire meccanismi integrati che incentivino chi mette a disposizione un immobile, non penalizzarlo».

**Quindi bisogna guardare a un nuovo concetto di abitare? Pensato per i giovani?**

«Sì. Qui spesso il dibattito sembra fermo tra persone anziane che ragionano secondo schemi ideologici superati. Il sistema dell'auto è in crisi non solo per l'arrivo dell'elettrico, ma anche perché molti oggi non sono più interessati nemmeno a prendere la patente. In una città sempre meno centrata sull'auto, non è scontato che un under 30 voglia affittare un appartamento tradizionale: magari preferisce il cohousing o altre soluzioni abitative flessibili. Ecco perché dobbiamo coinvolgere i giovani e portarli dentro questo dibattito: è il loro punto di vista che può dare forma al futuro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Altro che overtourism**  
Facciamo una fatica pazzesca per organizzare i convegni e trovare una stanza d'albergo. Spesso non c'è posto o i prezzi sono altissimi

**Alloggi che mancano**  
Il vero nodo non è Airbnb ma l'aumento degli studenti: ce ne sono più di 100 mila e le residenze non bastano per accoglierli tutti

### Il commento

## Torino tra immagine e realtà e le «città invisibili» di Calvino

di **Davide Ferrario**

**C**hissà cosa avrebbe ispirato a Italo Calvino la questione degli (eccessivi?) AirB&B a Torino e altrove.

L'avesse mai sospettato, sono certo che ci avrebbe dedicato un ulteriore capitolo di *Le città invisibili*. In quel formidabile libro del 1972, Calvino era stato profetico nel descrivere città come Trude, l'urbe che copre il mondo e che è uguale dovunque, in cui «cambia solo il nome all'aeroporto»: simulacro perfetto del mondo globalizzato.

Affascinante era anche l'idea di Sofronia, città smontata e rimontata ogni sei mesi. O di Leonia, la metropoli dello spreco, dove tutto viene comprato, usato e gettato via per

essere rimpiazzato con qualcosa di nuovo (e spesso di altrettanto inutile). Ma nemmeno lui era riuscito a immaginarsi il destino dei centri storici di tante città italiane, Torino compresa, mete del turismo contemporaneo: ovvero, la progressiva scomparsa dei residenti autoctoni a favore di una popolazione di visitatori avventizi.

Il dibattito che va avanti da qualche tempo ha in effetti anche una sua ambigua dimensione letteraria. A Calvino non sarebbe sfuggito il paradosso di fondo, come era stato per un'altra città invisibile, Maurilia. In tutta evidenza Torino stessa, Maurilia è la città diventata metropoli che vagheggia però un bel tempo andato che non è mai esistito. Il paradosso di questa nuova città invisibile sarebbe invece quello di stranieri che la visitano in massa in cerca di ciò che è «tipico» e «originale», ma innanzitutto incontrano



ovunque la stessa scenografia di «mercanzie imballaggi insegne» che si trova appunto a Trude.

Ci sarebbe però quello che oggi gli addetti ai lavori definiscono «eccellenze del territorio». Ma di queste eccellenze non fanno parte le persone che ci vivono. Quanto c'è di locale in ogni luogo turistico si limita a uno spazio urbano e architettonico in cui i residenti vengono rimpiazzati da altrettanti

visitatori che occupano le vie, i locali pubblici e le loro stesse abitazioni. Nella sostanza, i turisti visitano Venezia senza conoscere i veneziani e Torino senza i torinesi, ma incontrando loro simili. I cittadini si limitano a fare da pallide comparse — essendosi ritirati altrove, insieme espropriati e indispettiti. Dove? In una città come Moriana, la quale «non ha spessore, consiste solo in un dritto e in un rovescio, come un foglio di carta, con una figura di qua e una di là, che non possono staccarsi né guardarsi». A lungo si è parlato delle «due Torino» dal punto di vista sociale; ma forse oggi si sta aprendo un'altra faglia, più impalpabile e sottile, tra immagine e realtà. Una faglia oltre la quale si entra in una città invisibile nel senso in cui la intendeva Calvino.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Primo piano | Sfide al futuro



di **Mattia Aimola**

«È fondamentale preservare l'identità dei territori. Lo svuotamento del centro storico dai residenti comporta la perdita di vitalità urbana e rende le città tutte uguali. La desertificazione commerciale e la trasformazione di molti spazi in appartamenti rappresentano un serio problema». Fabio Borio, presidente di Federalberghi Torino, non si oppone agli affitti brevi, ma invita a riflettere sui possibili rischi, soprattutto per chi si ritrova a vivere in condomini occupati quasi esclusivamente da turisti che vanno e vengono.

**C'è un problema Airbnb?**  
«Parliamo di affitti brevi, è



# «Tra alberghi e affitti brevi la concorrenza sia leale E Torino conservi l'identità»

Borio (Federalberghi): c'è un evidente squilibrio tra centro e altri quartieri

importante sgomberare il campo da equivoci: alcune piattaforme godono di grande visibilità, ma non hanno mai investito realmente qui. Sono i privati e le imprese locali a sostenere il territorio. Finalmente si torna a discutere di questa attività per ciò che è diventata. All'inizio si parlava di affittare una stanza, integrare il reddito o fare scambi casa. Oggi, invece, siamo di fronte a un'attività strutturata e continuativa, spesso gestita da aziende specializzate, ben lontana dall'uso occasionale originario».

**Ed è una cosa buona?**

«Si tratta di un'evoluzione significativa. Come associazione, abbiamo sempre sostenuto un principio chiaro: chi opera

nello stesso mercato deve rispettare le medesime regole. È stato importante introdurre un codice identificativo, applicare normative precise e inquadrare correttamente l'attività, come avviene per qualsiasi altro settore».

**La presenza di numerosi appartamenti non rischia di danneggiare gli hotel?**

«La criticità nasce dal fatto che, per troppo tempo, si è affrontato lo stesso mercato con regole diverse, lasciando andare. Questo ha creato una situazione di concorrenza sleale.

Dove invece sono state introdotte normative chiare, il contesto è migliorato: la competizione si gioca su qualità, servizi, dotazioni e sulla libertà di

scelta del cliente».

**I turisti scelgono più spesso Airbnb anziché gli hotel per risparmiare?**

«Non è detto che il prezzo sia più basso, forse una volta era così. Quando si affittava la stanza di casa propria».

**Qual è la sua opinione sul dibattito emerso attorno agli affitti brevi, in seguito alla pubblicazione dello studio «Chi gestisce Airbnb a Torino (e dintorni)?», realizzato da alcuni suoi colleghi del Politecnico? È necessario introdurre limitazioni?**

«L'espansione del fenomeno ha portato a una forma di riqualificazione urbana, con molti appartamenti ristrutturati e concentrati soprattutto

nelle aree centrali, considerate più attrattive. Il turista cerca comodità e tende a preferire queste zone, ma questo genera uno squilibrio territoriale e una disparità tra quartieri. È naturale quindi che si avvii una riflessione: l'obiettivo è evitare che la città perda la propria identità. Trovo corretto, quindi, un ragionamento amministrativo in tal senso. Tanti ci hanno segnalato dei problemi».

**Tipo?**

«Non tutti i condomini hanno accolto positivamente la presenza continua di ospiti, ci sono ricadute economiche legate al maggior consumo di risorse come l'acqua e all'uso intensivo degli spazi comuni.



**Hotel e affitti brevi Per troppo tempo si è affrontato lo stesso mercato con regole diverse. Questo ha creato una situazione di concorrenza sleale**

**Il futuro Cresce il turismo e aumentano gli Airbnb Succederà la stessa cosa anche per le stanze di albergo: sono previste grandi aperture**

Serve una regolamentazione chiara, che tenga conto anche degli impatti sui consumi e sulla qualità della vita. Si tratta di un'attività in forte crescita, con numeri in costante aumento di anno in anno. Proprio per questo è necessario intervenire prima che la situazione diventi insostenibile. Non si tratta di demonizzare il settore, che ha portato anche benefici».

**Servono norme più stringenti?**

«È corretto analizzare il fenomeno con attenzione e adottare misure adeguate, senza ricorrere a demonizzazioni. Tuttavia, è fondamentale non sottovalutarne le possibili criticità».

**I numeri ci dicono che i posti letto su Airbnb sono 32 mila e quelli negli alberghi 39 mila, si arriverà al sorpasso?**

«Con l'aumento del turismo in una destinazione cresce anche la presenza di alloggi ad uso ricettivo. Succederà la stessa cosa anche per quanto riguarda le stanze di albergo: sono previste grandi aperture. Un conto però è ristrutturare una casa e pubblicare un annuncio, altro è realizzare una struttura, serve più tempo».

**Giuseppe Ferro, presidente dell'Ordine degli ingegneri, ci ha detto che Torino non ha un sistema alberghiero all'altezza di una città turistica, cosa ne pensa?**

«Forse non ha mai trascorso una notte in una struttura torinese. La qualità dell'offerta è infatti molto alta, con una clientela business che, inizialmente legata all'automotive, si è ora ampliata ad altri settori. Fino a poco tempo fa mancava probabilmente una fascia di lusso, ma di recente è stato inaugurato un hotel a 5 stelle. Mi faccia però dire un'ultima cosa».

**Dica.**

«Quando si parla di turismo è importante riconoscere la pluralità dei turismi. Non si può pensare che, con il declino dell'auto, il turismo sia l'unica componente: il comparto industriale è ancora vivo e rappresenta una parte significativa degli arrivi».

**Torino però sta cambiando pelle, vero?**

«Sì, oggi è aperta a molte altre forme di turismo, come quello culturale legato ai musei, gastronomico, congressuale e fieristico, oltre a quello dei visitatori occasionali. Sono questi diversi flussi che alimentano l'attrattività della destinazione e, di riflesso, rilanciano anche il settore industriale che resta comunque decisivo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### L'intervento

## Il turismo non è più navigazione a vista, ma regole condivise

di **Luca Amato**

Fare turismo vuol dire pensare da turista. E svolgere un'attività turistica, ancor più se ricettiva, significa accogliere e soddisfare l'aspettativa del cliente. Come? Con servizi, proposte e soprattutto con professionalità, così da qualificare la destinazione, renderla unica e sempre più interessante. Per farlo, però, servono formazione e aggiornamenti costanti come quelli che, periodicamente, frequentano i professionisti del settore.

Piuttosto che demonizzare le piattaforme di prenotazione delle locazioni turistiche, bisognerebbe che si facesse un attento lavoro di armonizzazione delle norme, partendo da quelle turistiche per poi integrarle con quelle di commercio ed edilizia, perché quello

turistico è un settore per sua natura trasversale, che dialoga costantemente con più mondi: commercio, cultura, trasporti, solo per citarne alcuni. Ecco perché sarebbe marginale decidere di prendere in esame un solo aspetto e modificare le norme che lo regolamentano senza avere uno sguardo a 360 gradi sull'intero comparto.

In Piemonte il settore extralberghiero — bed & breakfast, affittacamere e residence — è regolamentato dalla legge 13 del 2017 e riguarda l'uso degli immobili residenziali proposti ai turisti, permettendo ai proprietari di affittare i loro immobili senza oneri o variazioni sostanziali rispetto alla loro proprietà immobiliare. L'attuale piano regolatore di Torino è stato redatto in un'epoca in cui gli affitti brevi non esistevano e in cui i turisti a Torino erano più che altro lavoratori in trasferta e non, come oggi,

famiglie o gruppi. Si soggiornava solo in albergo. A questo si aggiunga che negli ultimi anni, molti locali commerciali sono stati convertiti in abitazioni su piano strada: ciò comporta un impoverimento dell'offerta commerciale e una diminuzione dei valori immobiliari.

Su tutto questo bisogna intervenire tempestivamente ora che Torino non è ancora nelle condizioni di dover affrontare il problema dell'overtourism. Il nuovo piano regolatore potrà prevedere regole e limiti alle destinazioni d'uso di immobili e appartamenti in relazione al reale utilizzo che se ne fa. Ma i tempi di modifica e aggiornamento di un piano regolatore sono più lunghi di quelli delle imprese turistiche. Perciò nell'immediato si dovrebbe almeno rimodulare Imu e Tari in funzione dell'effettiva destinazione e utilizzo degli

immobili. Sono anche interessanti alcune proposte del professor Chiodelli: introduzione delle licenze per chi svolge attività Airbnb, vincolo di residenza o domicilio del titolare dell'attività come già succede per i B&B.

Più in generale dobbiamo fare tutti uno sforzo sul piano della correttezza amministrativa evitando di innescare competizioni dannose tra categorie, ad esempio alberghiera verso extralberghiera. Tutelare e creare sviluppo dovrebbe essere l'obiettivo del legislatore, in un costante confronto tecnico e politico con le categorie economiche, prevenendo storture amministrative che poi sono difficilmente contenibili.

Direttore Assoturismo  
Confesercenti Torino

© RIPRODUZIONE RISERVATA