

## Primo piano

## Il turismo che cambia L'offerta ricettiva

Alla Malpensata

Il 5 maggio l'incontro per presentare lo studio

La ricerca sul fenomeno-Airbnb a Bergamo sarà presentata martedì alle 20,30 all'Auditorium Gramsci (via Furietti, 21), alla Malpensata, in occasione dell'incontro «Questa città non è un albergo. Come regolare gli affitti brevi?»

promossa da Sinistra Italiana Bergamo. La serata, introdotta da Maurizio Morgano (Sinistra Italiana Bergamo) e moderata da Elena Comelli (responsabile delle Politiche abitative di Sinistra Italiana Milano), vedrà

gli interventi di Francesco Chiodelli, professore di Geografia economico-politica all'Università di Torino e autore dell'analisi, di Claudia Lenzi, assessore alle Politiche della casa, e di Giovanni Paglia, assessore

alle Politiche abitative della Regione Emilia-Romagna ed esponente di Alleanza Verdi e Sinistra. «Trovare casa a prezzi accessibili a Bergamo è ormai un'impresa titanica», spiegano gli organizzatori del convegno.

# Affitti brevi, aumentano alloggi e pernottamenti Giro da 30 milioni di euro

**Il fenomeno.** In sette anni cresciuti del 74,3% gli immobili su Airbnb. Nel 2024 erano 1.884. Incremento del 182,8% delle notti passate in città

LUCA BONZANNI

Un giro d'affari vicino ai 30 milioni di euro, una mappa punteggiata da quasi duemila strutture, un volume di posti letto che è quasi il triplo rispetto a quelli degli alberghi. Soprattutto, con una parabola di continua crescita.

In città il mercato degli affitti brevi, riassunto in una parola - e una piattaforma - con Airbnb, è diventato un pilastro dell'economia bergamasca: ha il proprio baricentro nel capoluogo, con una «appendice» che si spinge soprattutto nei dintorni dell'aeroporto, e incide con prepotenza nelle dinamiche immobiliari, spostando quote di appartamenti dalla locazione «classica» (di lungo termine) a quella dedicata ai turisti. Un processo di trasformazione urbana su cui ora si posa anche la lente degli urbanisti, attraverso uno studio del «Full», il «Future Urban Legacy Lab» coordinato dal Politecnico di Torino.

**■ Sono 911 gli «host»: il 72,6% ha una o due unità da gestire. I grandi host sono il 5%**



Sempre più turisti scelgono Bergamo

no che sta dedicando focus specifici ai principali centri urbani interessati dal fenomeno. E Bergamo, vista la progressione esponenziale del turismo, è dentro questa cerchia.

**Crescita e regolazione**

«La città si caratterizza come un mercato «giovane» degli alloggi turistici presenti sulla piattaforma, segnato da una forte espansione e trasformazione nel periodo analizzato», si legge nella premessa del report, curato da Francesco Chiodelli (professore associato di Geografia economico-politica dell'Università di Torino, e bergamasco d'origine) con Francesca Cassiani (ricer-

catrice dell'Università di Torino). Con quale ricetta è lievitata la concentrazione bergamasca degli affitti brevi? «Alti tassi di crescita relativi a più indicatori di offerta e performance - generalmente superiori alla media nazionale, così come, spesso, anche a quella relativa alle principali destinazioni urbane italiane - suggeriscono una rapida evoluzione meritevole di particolare attenzione, per le implicazioni che può avere sulla città nel suo complesso e su alcune aree a elevata pressione in particolare». Ma, chiaramente, c'è anche un risvolto sociale non indifferente, che richiama alla convivenza con le altre anime della città: chi qui

già ci vive e chi qui vorrebbe arrivarci non con un piccolo trolley, ma per mettere le radici per motivi di studio e lavoro. «Per far sì che la crescita del turismo si traduca in sviluppo turistico-territoriale e, dunque, in benefici diffusi, pare necessaria, proprio in questa fase, un'attenta regolazione e governance del fenomeno».

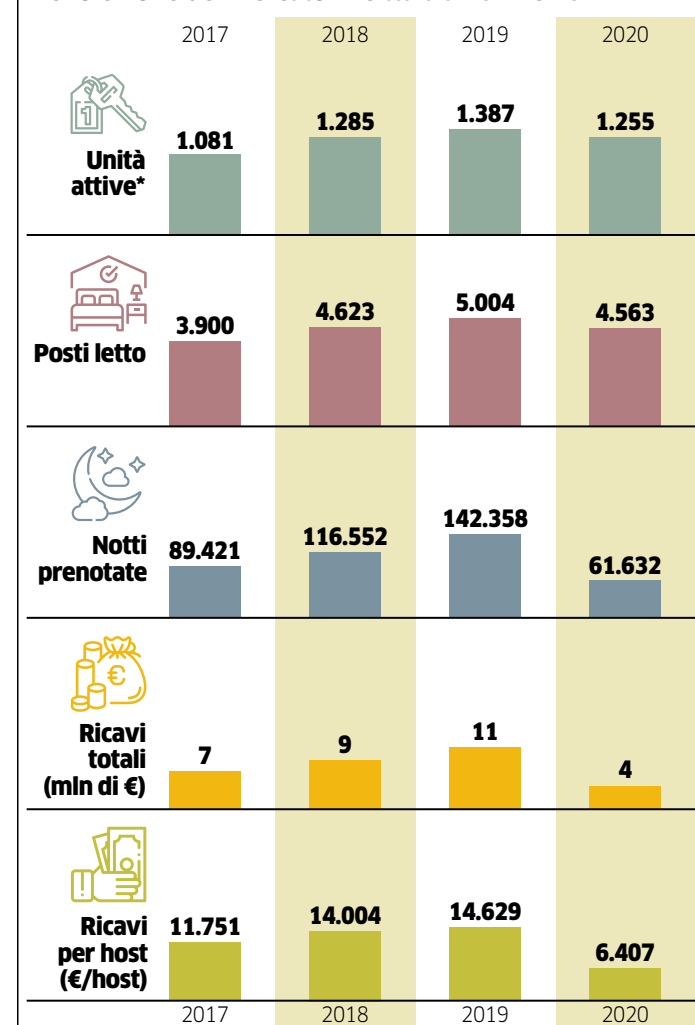
**I dati**

Gli esperti hanno preso come riferimento i dati di «AirDna», la fonte di dati più completa e affidabile su Airbnb, partendo dal 2017 e arrivando sino al 2024. Nel 2017, appunto, la città aveva contato 1.081 «unità attive», metro che indica tutti gli annunci attivi per almeno un giorno sulla piattaforma nell'anno di riferimento: nel 2024 si è saliti a 1.884 unità, con un balzo del 74,3%. Di pari passo è andata l'offerta dei posti letto, passati da 3.900 a 6.841 (75,4%): il triplo, all'incirca, dei 2.297 disponibili nei 25 alberghi del capoluogo.

L'«esplosione», in linea con i trend più ampi del settore turistico, riguarda soprattutto i pernottamenti (e dunque il corollario economico). Che aumentano proporzionalmente di più rispetto alla numerosità degli appartamenti disponibili, segno che a Bergamo si rimane più a lungo: se nel 2017 il bouquet di Airbnb

**Il fenomeno Airbnb a Bergamo**

L'evoluzione del mercato in città tra 2017 e 2024



FONTE: elaborazione Full - Future Urban Legacy Lab (Politecnico di Torino) su dati AirDNA

ha sommato 89.421 notti prenotate, il 2024 si è chiuso a quota 252.909, segnando un incremento del 182,8% in sette anni. Insomma, questa ricettività è apprezzata: è il riflesso di un cambiamento nelle tendenze e nella ricerca dell'«esperienza», specie in mete che conservano alcune peculiarità culturali-urbanistiche, come Città Alta.

«In un contesto in cui i flussi turistici in città continuano a crescere - rimarca il dossier -, gli alloggi su Airbnb si prestano meglio delle strutture alberghiere a intercettare i mutamenti veloci di tali flussi». E allora non sorprende l'escalation economica di questo mercato, che nel 2017 cu-

bava «solo» 6,6 milioni di euro, mentre nel 2024 il «fatturato» ha toccato i 26,7 milioni di euro: è più che quadruplicato in sette anni, sia per effetto del boom di turisti sia per un graduale rialzo dei prezzi. E considerando che anche il 2025 ha mantenuto presenze turistiche in rialzo, è verosimile immaginare che ora il giro d'affari di Airbnb in città muova attorno ai 30 milioni di euro annui.

Sorridono gli operatori, evidentemente: i gestori (non sempre sono necessariamente anche i proprietari dei «muri»), che spesso seguono più unità immobiliari, avevano chiuso il 2017 con un ricavo medio di 11.751 euro a testa,

## Ad aprile nuovo balzo in avanti delle strutture ricettive

Il vero effetto traino è stata la ripresa post-Covid e, ancora di più, l'effetto-Capitale della Cultura. Ma anche nell'ultimissimo periodo, seppur a passo più lento, il mercato degli affitti brevi ha continuato a crescere tra città e provincia. Un «contatore» in tempo reale è rappresentato dalla Banca dati delle strutture ricettive gestita dal ministero del Turismo. A differenza dello studio del Politecnico di Torino che somma tutti gli annunci pubblicati nel corso dell'anno solare (non tutti gli alloggi sono pubblicizzati per l'intero anno, molti sono «intermittenti»), questo database fo-

tografa la situazione in tempo reale, e dunque i numeri sono più bassi perché non sono cumulati: però, appunto, si legge un continuo incremento.

A fine aprile in città risultavano complessivamente 1.680 strutture ricettive: tolte le soluzioni «classiche» come alberghi (26), ostelli (2) e agriturismi con posti letto (2), quelle spendibili sul mercato degli affitti brevi erano 1.650. A fine febbraio, questi stessi immobili erano invece 1.626: 24 in più nel giro di due mesi. In questo ulteriore balzo in avanti c'è sia il consolidamento del segmento extra-alberghiero sia l'indizio di una

certa stagionalità: con l'avvicinarsi del periodo più «caldo» - in tutti i sensi - per i viaggi, le vetrine web tornano a ripopolarsi.

Ormai, il comparto-vacanze è sempre più orientato a queste soluzioni. Nell'intera provincia gli esercizi ricettivi sono 4.865: di queste, gli appartamenti e i B&B sono 4.475, in pratica il 92% di tutte le attività. «Resistono» 250 alberghi, oltre a 71 agriturismi, 12 campeggi, 18 ostelli e 39 rifugi di montagna. Il settore delle case e appartamenti vacanza - gestiti in forma imprenditoriale o non imprenditoriale, con la partita Iva o con la cedola-



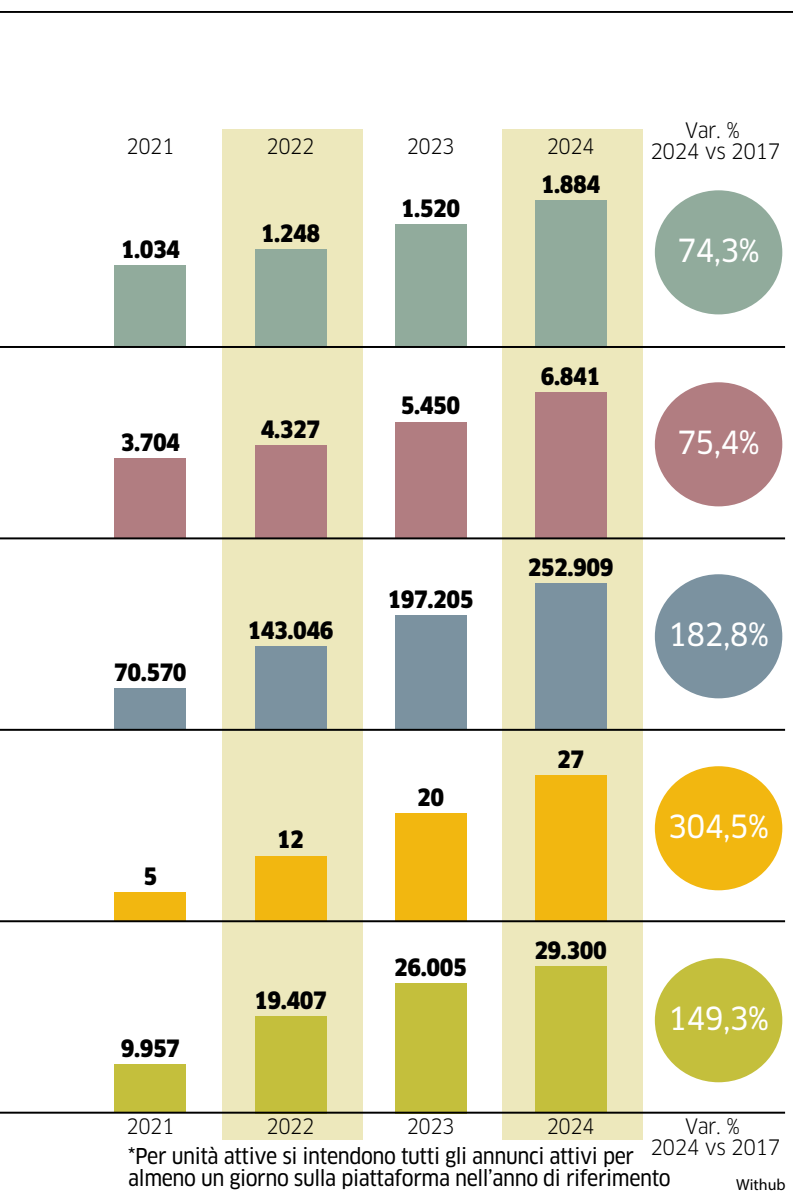
In città gli immobili per gli affitti brevi sono 1.650

re secca - ha diversi poli di aggregazione. Detto della città e della cintura urbana più prossima all'aeroporto, spiccano poi le zone del lago e della Presolana, dove la costellazione delle seconde case - quelle un tempo sfruttate per la «stagione» - si sta riadattando a questo nuovo business: Castione della Presolana conta 140 attività di questo tipo, Riva di Solto 124, Lovere 119, Clusone 84, Schilpario 80, Sarnico 78, poi attorno alla sessantina ci sono anche Colere, Parzanica, Predore, Costa Volpino e Solto Collina. Il fenomeno fatica invece ad attecchire in Valle Brembana, lì si distinguono solo Foppolo (47 strutture ricettive legate ad appartamenti privati) e San Pellegrino (43).

L. B.

La piattaforma

## Oltre 5 milioni di «host» registrati nel mondo



salito a 29.300 nel 2024 (+149,3%).

### Identikit e geografia

Chi gestisce il mercato a Bergamo? È una delle domande del dossier, le risposte giungono dai numeri: il panorama cittadino era suddiviso nel 2024 tra 911 host (gestori), contro i 559 del 2017, e in media ciascuno controllava 2,1 unità. Prevalgono gli «small host», perché ben il 72,6% dei gestori ha una o due unità, mentre i «large host», ossia coloro che hanno in portafogli almeno 10 unità, si fermano al 5%.

Cartina alla mano, la distribuzione di questi immobili si sovrappone alle zone più «in»

del turismo. In cinque quartieri si addensano quasi i due terzi di tutti gli Airbnb: Centro-Sant'Alessandro nel 2024 ha contato 428 inserzioni (22,7%), Città Alta 206 (10,9%), Borgo Palazzo 188 (10%), Centro-Pignolo 177 (9,4%), Centro-viale Papa Giovanni 135 (7,2%). Ma una certa effervescenza si coglie anche in zone periferiche come Redona e Malpensata, per poi continuare, fuori i confini cittadini, in quella porzione di cintura urbana più prossima all'aeroporto, e in particolare tra Azzano, Grassobbio, Orio e Seriate. Airbnb vola, evidentemente perché vola chi arriva in città.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Airbnb è una piattaforma online fondata negli Stati Uniti nel 2008, nata l'anno precedente dall'idea di alcuni giovani di San Francisco. Attraverso questo sito, soggetti privati o aziende specializzate pubblicano annunci per l'affitto breve di

un appartamento o anche di una sola stanza; il limite massimo per la locazione a un singolo cliente è tipicamente di 30 giorni consecutivi, salvo alcune eccezioni. L'«host», ossia colui che pubblica l'inserzione, non è necessariamente il proprietario

dell'immobile: può essere un soggetto terzo che gestisce la locazione per conto del proprietario; non a caso, negli ultimi anni si sono moltiplicate le società create proprio per questo tipo di intermediazione. Attualmente, stando ai dati

della società, Airbnb conta oltre 5 milioni di host nel mondo: sono più di 2 miliardi le persone che hanno soggiornato in una soluzione di questo tipo. A Bergamo nel 2024 si contavano 911 host (gestori), contro i 559 del 2017.

# «L'overtourism non abita qui ma i quartieri stanno cambiando»

**L'intervista.** Il professor Francesco Chiodelli, curatore della ricerca: «Bergamo in una traiettoria di crescita, l'aeroporto polo d'attrazione»

Qui l'overtourism in senso stretto non c'è: Bergamo vive una pressione localizzata su alcuni quartieri, così forte che ora la «macchia» degli affitti brevi si sta allargando ad altre zone. La bussola punta sull'aeroporto, la sua vicinanza (o lontananza) gioca un ruolo decisivo nel comporre la mappa degli appartamenti messi sul mercato di Airbnb. Sullo sfondo, ineludibile, c'è il nodo della «competizione abitativa»: turisti, studenti fuorisede e lavoratori che cercano casa, chi per pochi giorni e chi per mettere le radici. A volte, senza riuscirci.

«Bergamo è ancora dentro una traiettoria di crescita che non ha raggiunto il plateau: l'espansione è superiore alla media nazionale e ad altre grandi città», premette Francesco Chiodelli, bergamasco, professore associato di Geografia economico-politica all'Università di Torino e curatore dello studio sul fenomeno Airbnb in terra orobica.

### Cosa ha guidato questa espansione?

«Soprattutto il ruolo dell'aeroporto, e lo suggerisce un elemento. Mentre nelle altre città c'è una dinamica a cerchi concentrici attorno al capoluogo, a Bergamo si nota una polarizzazione nella zona sud, legata in modo evidente alla vicinanza con lo scalo».

### Qual è l'identikit dell'host bergamasco?

«Qui il contesto non è dominato dai grandi host, che altrove gestiscono in media 40 appartamenti e si «mangiano» il



Francesco Chiodelli

mercato: a Bergamo il grande host si ferma a 7-8».

### Insomma, qui prevalgono i piccoli proprietari.

«Il turismo cresce dentro una catena provinciale, senza grandi operatori di intermediazione. Il grande host non è il «palazzinaro» che ha decine di appartamenti: si tratta prevalentemente di agenzie specializzate che «rastrellano» appartamenti da singoli proprietari e li mettono sul mercato sgravando il proprietario da alcuni oneri. A Bergamo troviamo operatori immobiliari più classici, dei medium host con una certa professionalità, e sono peraltro quelli con le migliori performance a livello di tassi di occupazione dei posti letto».

### E la redditività?

«È in aumento significativo e ha superato quella degli appartamenti tradizionali. Questa è la grande svolta: prima si affittava su Airbnb e si aveva un guadagno comparabile all'aff-

fitto tradizionale, oggi è superiore a quello e spesso anche a un reddito da lavoro. Questo pone una questione di concorrenza e sposta il discorso sulla possibile regolazione».

### Ma Bergamo soffre di overtourism?

«Innanzitutto bisognerebbe concordare sulla definizione. L'overtourism è una presenza quantitativa di turisti non sopportabile dalla struttura urbana. Chiaramente Bergamo è lontana da quanto osserviamo a Firenze o Venezia, quindi non credo sia tecnicamente corretto parlarne. Al tempo stesso, è evidente che in alcune aree il turismo possa cambiare il tessuto. Airbnb a volte è un acceleratore, a volte è un esito del processo».

### Si sta affermando una nuova geografia urbana?

«C'è una sovrapposizione tra gli Airbnb e le aree principali del turismo, ma il perimetro si sta espandendo su territori limitrofi: Malpensata e Redona non sono mete turistiche, ma crescono grazie alla presenza di connessioni. In letteratura si parla di retail gentrification, il cambio del panorama residenziale: a Redona però questo non succede, rimane il tessuto classico dei negozi».

### In tutto ciò, qual è l'impatto su chi cerca casa per altri motivi?

«Dentro una situazione generale di crisi abitativa, Airbnb è solo un tassello, e probabilmente non è quello principale: certo esacerba alcune dinamiche, sottrae una parte del patrimonio immobiliare, ma vi

sono anche altri fattori. Gli studenti fuorisede hanno un ruolo rilevante, tanto che si parla di «studentificazione», che a volte va in competizione con Airbnb. Ma sono mercati che si sovrappongono solo parzialmente: un conto è affittare casa agli studenti, un conto ai turisti. Tra l'altro, oggi la redditività di Airbnb è superiore a quella di un affitto per studenti».

### Quali sono le leve dei Comuni per mettere ordine?

«Le strade sono principalmente due. Una, più urbanistica come per Firenze e Bologna, si basa sull'individuazione delle zone nelle quali limitare l'apertura. Il vantaggio è la possibilità di regolare il fenomeno dentro un'area particolarmente sensibile; lo svantaggio è che questa operazione sta spingendo il fenomeno anche al di fuori della cerchia regolata».

### E l'altra strada qual è? Quella imboccata dal nuovo regolamento comunale di Bergamo?

«Sì, è l'intervento basato sulla regolazione delle barriere d'accesso e i requisiti qualitativi, per limitare in modo uniforme la proliferazione. È più equo rispetto ai proprietari, ma rende più difficile l'agire sulle zone calde. Come per tutte le politiche urbane, la valutazione può avvenire solo dopo un periodo di tempo adeguato e attraverso i dati. Gli interventi regolativi finora non hanno causato uno stop o una crisi, anzi il settore continua a galoppare».

L. B.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

## Lenzini: «Necessario il nostro regolamento a giugno primo check»

«Lo ribadiamo in tutte le sedi: è necessaria una regolamentazione, dando la possibilità ai comuni di adottare, dove necessario, degli strumenti utili a realizzare una compatibilità tra la residenzialità e la ricettività turistica». Claudia Lenzini, assessore alle Politiche della casa del Comune di Bergamo, parte da questa convinzione

nell'inquadrare l'ascesa di Airbnb. Ma gli affitti brevi, rimarca, «sono solo uno dei tasselli della sfida complessa delle politiche abitative».

Alla fine dello scorso anno, Palazzo Frizzoni ha definito un regolamento comunale che innalza i criteri qualitativi per le unità immobiliari messe su questo mercato: è stato impugnato da alcune

associazioni di proprietari (da Appe Confedilizia Bergamo-associazione provinciale proprietà edilizia e da Giuliano Olivati, presidente Fiap-Federazione italiana agenti immobiliari professionali), l'udienza di merito di fronte al Tar è fissata per inizio dicembre; nel frattempo non è scattata la «sospensiva», quindi il provvedimento è in vigore. «Noi lo difendiamo - è la posizione di Lenzini -, pur consapevoli che i margini di regolamentazione sono veramente pochi. Per valutarne gli effetti ci siamo dati un orizzonte di almeno sei mesi dall'introduzione: a giugno faremo un check, dati alla mano, per comprendere l'impatto».

Dal punto di vista burocratico-amministrativo, le strade imboccate dai singoli enti locali non sono state prive di ostacoli. «I tentativi di Firenze e di Bologna hanno trovato un appoggio anche nelle rispettive leggi regionali: le politiche abitative sono materia delle Regioni, lo ha previsto la riforma del Titolo V della Costituzione, con la conseguenza che in Italia abbiamo 20 legislazioni regionali differenti. In Lombardia i Comuni non hanno il potere di introdurre delle norme che limitino gli affitti brevi, un tema che va temperato con il diritto alla proprietà privata».

La certezza è che «il tema dell'abitare è centrale - sot-

tolinea l'assessore Lenzini, reduce dal Forum Casa che si è tenuto in questi giorni a Milano e ha riunito esperti da tutta Italia - e riguarda soprattutto le città capoluogo, dove la povertà quantitativa dell'offerta si scontra con una domanda ampia e in crescita. Insieme ad altri comuni abbiamo dato vita all'Alleanza municipalista (un coordinamento di enti locali per la casa, ndr) che ha presentato una serie di proposte al governo: dal rifinanziamento del Fondo nazionale per morosità incolpevole alla richiesta di risorse per il riatto degli immobili pubblici e per la disciplina degli affitti brevi».

L. B.

©RIPRODUZIONE RISERVATA



Claudia Lenzini