

Negozi al dettaglio scesi dell'11% in dieci anni. Crescono bar e take away  
Ma ora gli economisti di Nomisma avvertono: "Non è crescita duratura"

# Airbnb e ristoranti stravolgono le città "C'è rischio bolla"

NICOLA LILLO  
INVIATO A BOLOGNA

**T**ra queste mura, a un passo da Piazza Maggiore, fino a pochi mesi fa si vendevano tessuti. Oggi piatti di pasta e altre prelibatezze locali. «Il vecchio proprietario si è spostato in provincia. Non aveva mercato. È normale che la ristorazione sostituisca il commercio tradizionale, d'altronde la domanda è quella. L'offerta deve adeguarsi». Francesco Mafaro, ex presidente dei panificatori di Bologna, ha inaugurato tre anni fa un nuovo ristorante di successo, "Adesso pasta".

È uno dei tantissimi nuovi locali che hanno invaso le strade delle città d'arte italiane, in continuo cambiamento a causa del boom del turismo. Un settore che vale il 13% del Pil e che lo scorso anno ha registrato altri numeri da record: 44,4 milioni di arrivi, 600 mila in più rispetto al 2017, e presenze in crescita da 110 a 113,4 milioni. Il tessuto economico delle città si adegua così alla domanda dei visitatori. I numeri della Confcommercio mostrano questa rivoluzione: in dieci anni - dal 2008 al 2018 - i negozi al dettaglio sono scesi dell'11%; al contrario alberghi, ristoranti e bar sono aumentati del 15%. Un ricambio in piena regola. Non è un fenomeno che interessa solo le città turistiche più note, come Firenze o Venezia. Anche altri centri stanno subendo un cambiamento radicale. Uno di questi è Bologna «la grassa», che ormai rischia l'indigestione.

Negli ultimi anni si è trasformata in un ristorante a cielo aperto. Nelle strade del centro sono nati centinaia di nuovi locali, per lo più take away, che offrono le specialità del posto, sfrattando il commercio vecchio stampo. L'ospitalità dei bolognesi, davanti a numeri del turismo sempre più importanti, si è manifestata in una crescita dei Bed&breakfast, che hanno sottratto molti appartamenti al mercato dell'affitto. Ora però c'è chi mette in guardia dal rischio «bolla», come denuncia l'amministratore delegato di Nomisma, Luca Dondi Dall'Orologio.

## La rivoluzione degli affitti

A incidere su questi cambiamenti nel tessuto economico delle nostre città è stata in particolare Airbnb, la società fondata nel 2008 che ha portato a



un aumento imponente degli appartamenti destinati agli affitti brevi. In Italia, nel 2018, ce n'erano 400 mila sparsi da Nord a Sud. Dal 2016 sono aumentati del 78%. A criticare questa rivoluzione è Federalberghi. «C'è una desertificazione dei centri storici da parte dei residenti - spiega il presidente Bernabò Bocca -. Il business di Airbnb, se realizzato non pagando le tasse, è molto remunerativo. Chiediamo solo di rispettare le regole, come si fa in altri Paesi europei. In Francia, con l'introduzione di controlli serrati, il mercato si è ridotto

## Il tessuto economico delle principali mete turistiche si adegua alla domanda dei visitatori

del 50%. Anche in Italia circa la metà dell'offerta non è in regola. Da noi non controlla nessuno, c'è un'evasione che arriva a 200 milioni di euro». Le conseguenze per Federalberghi sono di due tipi: da un lato la concorrenza sleale, che pagano sia gli albergatori sia chi offre correttamente l'appartamento su Airbnb, dall'altro l'aumento dei prezzi per gli affitti lunghi.

Tra le città più interessate dal fenomeno ci sono, chiaramente, Roma (29.519 annunci), Milano (18.482), Firenze (11.341), Venezia (8.025). Mentre le prime tre regioni sono Toscana, Sicilia e Lazio. In forte crescita la Campania, la Liguria e il Trentino Alto Adige. Alcuni parlamentari dei Cinque Stelle hanno presentato una proposta di legge per evitare lo spopolamento e tutelare i centri storici, tentando di mettere un freno, quindi, a queste piattaforme. E c'è un

problema ulteriore, come spiega Bocca: la riduzione del numero delle case che vengono sottratte al mercato.

A Bologna sarebbero circa 5 mila gli appartamenti per il turismo che prima erano destinati a chi cercava un alloggio stabile. La città si trova così con poche case da affittare e prezzi alle stelle. Qui la crisi abitativa è un tema all'ordine del giorno, tanto che alcuni studenti universitari sono scesi in piazza per protestare. In via del Guasto, nel cuore della zona universitaria, fino a pochi anni fa c'erano centinaia di avvisi appesi al muro per case o stanze destinate agli studenti: oggi non c'è più nulla. «I proprietari mettono a reddito i loro appartamenti - spiega Sonia Sovilla, rappresentante della Cgil locale -. È un fenomeno del tutto nuovo per Bologna. Il turismo sta trasformando la città con nuovi B&B e tanti altri locali».

## La "food" mania

Basta passeggiare per le strade di Bologna per accorgersene. In via D'Azeglio, la storica strada dove viveva Lucio Dalla, c'è chi sta acquistando altri spazi per aprire nuovi esercizi commerciali. Sotto alle Due Torri i numeri sono eloquenti. Secondo i dati della Camera di Commercio, dal 2009 al 2018 la ristorazione è cresciuta del 27%, quasi il doppio della media nazionale, mentre i take away sono aumentati del 72%. All'inizio del 2018 si registrava un ristorante o un bar ogni 37 abitanti del centro. Ci sono stradine, come quelle tra Pescherie vecchie, Clavature e Orefici, che offrono soltanto cibo d'asporto e taglieri.

Maurizio Marzadori ha aperto 25 anni fa, nella zona universitaria, "Freak Andò", negozio di antiquariato. È uno

## Distribuzione territoriale degli alloggi italiani su Airbnb



Fonte:  
Confcommercio,  
Federalberghi



di quei commercianti che resiste: «Bologna si sta riempiendo di ristoranti perché le altre attività non riescono a sopravvivere. Qui vicino ha appena chiuso una ferramenta, non aveva clienti. Vediamo tutti questo cambiamento - racconta - ma è importante che a Bologna restino negozi storici. Io resisto, anche se offerte per acquistare il locale non mancano». Anche Marzadori, però, sta progettando qualcosa legato al cibo, una mania da cui a Bologna è ormai impossibile sottrarsi: «Introdurremo alcune iniziative legate al

