

Il business spinge gli sfratti A Firenze cacciati in 500

GABRIELE DE STEFANI
FIRENZE

A Firenze l'affare ingolosisce i proprietari più che in ogni altro angolo d'Italia: secondo una stima curata dalla Fondazione Giovanni Michelucci, in centro storico un alloggio di 70 metri quadrati messo in vetrina su Airbnb frutta circa mille euro netti a settimana. E allora chi lo fa fare, ai proprietari, di tenersi inquilini tradizionali? Che magari poi finiscono per non pagare?

Conseguenza numero uno: Firenze è la città con la più alta percentuale di alloggi disponibili su Airbnb (sono 11 mila) in rapporto al numero totale di abitazioni (800mila). Conseguenza numero due: ai proprietari conviene strappare i contratti con gli inquilini e virare verso il business dell'accoglienza veloce. Sono 478 le famiglie sfrattate nel giro di nove mesi perché il loro appartamento è finito sulla piattaforma online, secondo un'indagine del Sunia, sindacato inquilini della Cgil. E tre sfratti su quattro sono andati in scena

in centro storico, dove si concentrano circa 5 mila alloggi Airbnb. «Così per le famiglie è diventato difficilissimo trovare un appartamento, se non a prezzi sempre più alti - lamenta Laura Grandi, segretaria provinciale del Sunia -. E contromisure per arginare il fenomeno ancora non se ne vedono». Sono circa mille le famiglie che ogni anno si spostano in periferia

Gli esperti: "L'offerta di alloggi cresce ancora, ma i prezzi rallentano, gli affari caleranno"

o nei comuni limitrofi, abbandonando un centro storico che via via diventa uno spazio urbano diviso tra proprietari e turisti. Mentre, sul fronte dell'offerta commerciale, il trend è quello nazionale: sempre meno negozi (120 saracinesche abbassate in dieci anni), sempre più bar e ristoranti (quaranta in più nel 2018 rispetto al 2010). E, ça va sans dire, turisti

in continuo aumento, tanto da fare di Firenze la città che ha più incassato dalla tassa di soggiorno nel 2018 (41 milioni di euro, di cui 8,8 arrivati grazie all'accordo tra il Comune e Airbnb).

Lo stesso fenomeno che penalizza gli inquilini e cambia la natura del centro storico porta benefici a una filiera che continua a crescere e che si può considerare in senso lato fino ad abbracciare l'edilizia: stima la Cna locale che il 70% dei cantieri per la ristrutturazione di abitazioni fiorentine è stato allestito per riconvertirle in casa vacanze. Tutto bene economicamente al netto delle considerazioni sulla trasformazione urbana e del grido di dolore dei negozi che vanno scomparendo? Non necessariamente. Perché il boom prosegue, ma secondo qualcuno la curva potrebbe invertirsi: uno studio degli analisti del sito specializzato Airdna.co sostiene che a Firenze le inserzioni di alloggi continuano a crescere, ma i prezzi rallentano. Il trend, a breve, si invertirà. —

© BY NICO ALUMI/SHUTTERSTOCK



LE CITTÀ CON PIU' OFFERTA

- Roma 29.519
- Milano 18.482
- Firenze 11.341
- Venezia 8.025
- Napoli 6.858

400 mila

appartamenti italiani disponibili su Airbnb nel 2018. +78,34% rispetto al 2016

76,88%

si riferisce all'affitto di interi appartamenti

64,58%

si riferisce ad alloggi disponibili per oltre sei mesi l'anno

DATI DAL 2008 AL 2018 NAZIONALI



food - spiega - per rendere più vivo questo negozio».

I dubbi degli esperti

Il direttore del Centro studi di Confcommercio, Mariano Bella, pone, però, un tema: «Il trend in tutto il Paese è chiaro - spiega - Le città stanno cambiando in modo vistoso, ma c'è un problema di qualità del ricambio. La liberalizzazione dei mercati ha prodotto questa situazione, forse servirebbe un'applicazione più rigida delle norme per garantire una migliore qualità dell'offerta». Ma quanto durerà questa rivoluzio-

ne? L'amministratore delegato di Nomisma, l'economista Luca Dondi Dell'Orologio, mette in guardia: «Ci sono due attività in cui ci si improvvisa molto: l'host e l'host», spiega, «molti ristoranti chiuderanno a breve» e «ci sarà un'ondata di ritorno» per quel che riguarda Airbnb. Diversi proprietari, soprattutto in periferia - si parla del 35% dell'offerta su Bologna - potrebbero presto accorgersi che l'opzione dell'affitto tradizionale è, alla lunga, più conveniente. La bolla potrebbe interessare molte delle città d'arte italiane. —

© BY NICO ALUMI/SHUTTERSTOCK

LA CAPITALE DELLA CULTURA TRAINA ANCHE I PAESINI FANTASMA DELLA BASILICATA

A Matera +176% di visitatori B&b moltiplicati per sette

MATERA

Matera, capitale europea della cultura, è nel pieno del suo 2019 d'oro. È il punto più alto per una città che viaggia a ritmi vertiginosi da un decennio: dal 2010 ad oggi turisti aumentati del 176%, visitatori stranieri più che triplicati, un esercito di oltre 700 tra alberghi, bed and breakfast e alloggi vari (erano poco più di cento otto anni fa). A mezz'ora di distanza ecco Grottole, uno dei tanti paesini spacciati in due di questo angolo di Mezzogiorno: c'è una parte più recente e viva, frutto della ricostruzione post-terremoto irpino, con 1.800 residenti; e ce n'è un'altra, il vecchio centro storico, con tutti i contorni del borgo fantasma: duecento anime e 629 abitazioni dismesse.

Ad Andrea Paoletti, presidente di un'associazione culturale locale, due anni fa è venuta l'idea di agganciare il treno della capitale della cultura ai destini del paesello, sfruttando Airbnb come propulsore: è nato così il progetto Wonder Grottole. Si parte da una chiamata su scala internazionale: chi vuole venire a trascorrere qui tre mesi, imparare a vivere come si faceva una volta nei paesi lucani, coltivare, produrre miele

e dedicarsi gratuitamente ad accogliere i turisti? «L'obiettivo è rivitalizzare il paese attraverso lo stimolo al turismo e all'accoglienza diffusa - spiega Paoletti, che della sua idea "Wonder Grottole" ha fatto un'impresa sociale -. Nessuno aveva più interesse per questo borgo, il tempo sembrava essersi fermato e c'era solo gente che se ne andava. C'era però una risorsa su cui puntare: quelle 629 abitazioni dismesse. Abbiamo pensato di sfruttarle

d'immagine. E per i quattro posti in palio sono arrivate 285 mila candidature da tutto il mondo - prosegue Paoletti -. Tra un mese annunceremo i nomi dei vincitori, che arriveranno qui a inizio giugno e rimarranno tre mesi. Verranno in vacanza per fare l'esperienza di come si vive secondo le tradizioni locali, ma anche a occuparsi dei visitatori. Da volontari, trasmetteranno quello che impareranno e daranno assistenza a chi alloggerà nei nostri quattro appartamenti o da altri host. La nostra idea sta funzionando, il turismo può essere la leva per rianimare Grottole. Per riabitare il centro storico. La vicinanza con Matera, specie nell'anno da capitale, fa la differenza».

I proprietari delle vecchie case abbandonate stanno fiutando l'opportunità e hanno già iniziato ad offrirle gratis a Wonder Grottole: in cambio, vedono i loro vecchi alloggi sistemati, valorizzati e rimessi in circolo. In un paese che prova a riprendere vita a due passi da Matera, dove il boom del turismo ha spinto in alto il mercato del mattone: compravendite aumentate del 4,5% lo scorso anno e quotazioni salite fino ai duemila euro al metro quadrato. G. D. S. —

© BY NICO ALUMI/SHUTTERSTOCK

Accordo con il portale: 285 mila candidati per un'estate nel borgo deserto

per intercettare chi può essere attratto dall'idea di vivere un pezzo di vita rurale del Sud. Così abbiamo presentato il nostro progetto ad Airbnb, che lo ha apprezzato e ha deciso di sostenerlo». Il portale ha stanziato 5 milioni di euro per progetti dedicati a Matera e 36 mila euro vanno a Italian Sabatical, la concretizzazione di Wonder Grottole. Ed è stata subito febbre da Grottole: «Innanzi tutto il borgo ha ottenuto immediatamente un grande ritorno