VERONA

Redazione Cronaca
cronaca@larena.it / 045.9600.111

IL CASO Il fenomeno è esploso anche a Verona: si è passati dai 6mila posti letto del 2019 ai 12mila di oggi. E i residenti esasperati abbandonano il centro storico

Affitti turistici, è scontro sulle regole

Il professor Celata, autore di una ricerca sul boom nelle città d'arte: «Si devono muovere i sindaci» Nestori (locatori): «Ma noi non siamo di serie B»

Camilla Ferro
camilla.ferro@larena.it

●● Locazioni turistiche e regole. E si riapre lo scontro. Le amministrazioni comunali delle città d'arte devono fare i conti con l'"overtourism" e con centro storici svuotati di residenti e invasi dal via vai di turisti dagli appartamenti, gli albergatori pagano lo scotto di una concorrenza fortissima e non sottoposta alle loro stesse normative. Ma chi è sotto attacco si difende ed espone le proprie argomentazioni.

In questo quadro, la ricerca universitaria del docente de La Sapienza di Roma Filippo Celata parla di «giungla in cui mettere mano». Ma dall'altra parte c'è chi, come Edoardo Nestori presidente dell'associazione locatori turistici di Verona, non ci sta a fare passare «la categoria come responsabile dello spopolamento del centro». Poi c'è il dato di fatto: gli affitti brevi l'anno scorso in Italia hanno superato gli 11 miliardi di euro di fatturato con 700mila annunci sulle piattaforme online. A Verona, dicono gli albergatori, le locazioni turistiche hanno raddoppiato i posti letto dai 6mila del 2019 ai 12mila attuali («ma potrebbero essere di più», temono).

Il fenomeno oltre a provocare l'overtourism (eccesso di turismo) è ritenuto causa diretta dello spopolamento dei centri storici e della qualità della vita nel cuore delle città. Nel resto del mondo si è provveduto a correre ai ripari con leggi e normative ad hoc che hanno portato al calo tra il 20 e il 30% di nuove case messe in vetrina su Internet. Solo in Italia non ci sono regole e «la situazione rischia di implodere».

A lanciare l'allarme è appunto il professor Celata docente di Geografia Economica a La Sapienza che, insieme al dottorando Gianluca Bei, è autore di uno studio che mette a confronto 16 città europee «fornendo», spiega, «un termometro sul rigore delle restrizioni da 0 a 6. Se Amsterdam ha raggiunto il massimo risultato, le tre italiane prese in esame, cioè Roma, Venezia e Roma, sono le peggiori del campione: zero in pagella. Significa che c'è tanto lavoro da fare e che è arrivato il momento di mettere mano a questa giungla prima che sia troppo tardi».

Manca la volontà politica ad intervenire, spiega il professore. «Se chiedi ai sindaci, "Perchè non fate nulla?" rispondono che non è di loro competenza perché il turismo tocca alle Regioni. Ma non è così, devono forzare la mano, procedere con ordinanze. Là dove la politica ha voluto occuparsene, la soluzione al problema è arrivata, quanto meno sono state introdotte regole prima inesistenti. E con le regole, arriva l'ordine e il controllo di ciò che sfugge alle verifiche».

«La realtà», insiste Celata, «è che nessuno dei nostri amministratori locali ha promosso una iniziativa parlamentare seria: basta guardare a Venezia, che dopo averlo chiesto per anni è riuscita ad ottenere dal Parlamento, unica in Italia, il potere di regolamentare gli affitti turistici. Cos'è successo poi? Niente, perchè da allora nessun regolamento è stato scritto. Oppure vogliamo parlare di Firenze? Il sindaco Nardella ha scelto una legge di iniziativa popolare invece che investire il Parlamento, mentre il Governo sul punto nicchia».

> **Venezia ha l'ok del Parlamento per intervenire ma non l'ha ancora fatto**
> **Filippo Celata**
> Docente di geografia economica

> **Molti di questi appartamenti finirebbero per rimanere sfitti**
> **Edoardo Nestori**
> Associazione locatori turistici

«Insomma», continua il ricercatore, «di fronte a questi tentativi inutili cadono le braccia: l'Italia è in ritardo, fino a oggi ha pensato solo a estrarre tasse dagli Airbnb, come quella di soggiorno, ma non ha mai voluto regolamentare il fenomeno. Soluzioni possibili? Diverse, ma la più percorribile è imporre l'obbligo di licenza sopra un certo numero di giorni di locazioni. Ma ci sono altre vie di fuga da valutare. I sindaci, ripeto, se vogliono difendere i loro centri storici, devono produrre regolamenti. Si torna sempre lì: manca la volontà politica di farlo».

E se gli albergatori chiedono «uguali condizioni, almeno quelle», i locatori turistici ribattono che «ci sono già e chi sgarra va incontro a multe salatissime». Edoardo Nestori è il presidente dell'associazione locatori turistici di Verona e provincia e non ci sta «a far passare la categoria come colpevole dello spopolamento del centro storico di Verona». Spiega perchè: «Gli appartamenti che finiscono sulle piattaforme per gli affitti brevi sono quasi sempre sfitti perchè gli stessi proprietari non riescono a locarli con il classico contratto 4+4 a causa dei canoni troppo alti. Li mettono quindi a reddito, sfruttando un fenomeno che è partito più di un decennio fa in tutto il mondo e che fa parte, se ne devono fare una ragione gli albergatori, dell'offerta del mercato. Farci la guerra sarebbe come se le grandi compagnie aeree demonizzassero i voli low cost. Non ha senso».

Nestori non accetta nemmeno che «i nostri turisti siano considerati di serie B, gente che porta disordine a Verona, rumorosi, maleducati, solo perchè pagano il pernottamento meno che in albergo. Ma anche questo non è vero: ci sono case private, ad esempio sulle Torricelle, che arrivano anche a mille euro a notte, più di quanto è mediamente richiesto in un albergo 4 stelle del centro. Insomma, la nostra è un'offerta diversa rispetto a chi fa hotellerie, per cui è il cliente a scegliere ciò che va meglio per le sue esigenze: additarci come i colpevoli dell'overtourism è sbagliato e scorretto».

In città sono 2.084 gli appartamenti sulle piattaforme per gli affitti brevi, gestiti da 1.500 famiglie veronesi. «E non sono tutti in centro, ma anche in Borgo Trento e in Borgo Roma, vicino agli ospedali, e in zona università», continua Nestori, «per cui forniamo anche un servizio che mancherebbe a chi ha bisogno, ad esempio, di dormire vicino all'ospedale per un certo periodo o agli studenti che vanno e vengono per gli esami». E poi, dice Nestori, «noi alimentiamo un indotto rilevante: in via Marconi sono tornati i bar, il fruttivendolo, la lavasecco. Perchè continuare a vederci come il fumo negli occhi? Perchè, sostengono i colleghi albergatori, sfuggiamo ai controlli? Non è così: dobbiamo esporre un codice identificativo regionale sulla porta, se manca arrivano verbali fino a 4mila euro. E assicuro che sono arrivati. Non siamo abusivi nè evasori fiscali». «Un tetto ai giorni di affitto o al numero di strutture autorizzate? Si può fare, ma non retroattivamente», conclude Nestori: «le 1.500 famiglie veronesi che in questi anni hanno investito sugli affitti turistici non potrebbero sopravvivere con limitazioni tanto impattanti. Si valuti per il futuro, per chi inizierà l'attività». ●

Overtourism *Il fenomeno del centro congestionato dai turisti è un problema che si è presentato anche a Verona*

RICERCA Gli studiosi de La Sapienza hanno messo a confronto 16 città europee

A Berlino, Parigi e Barcellona zone vietate e tetto ai giorni

●● Tradotto, dice così: «Sfide ed effetti della regolamentazione degli affitti a breve termine».

E' il titolo della ricerca del professor Filippo Celata e del dottor Gianluca Bei dell'università romana La Sapienza che mettono a confronto 16 città europee travolte dal fenomeno delle locazioni turistiche, comprese le tre italiane Venezia, Roma e Firenze: le nostre sono risultate le peggiori nella classifica delle misure adottate per arginare il boom degli affitti brevi. Nel senso che da noi è una giungla, le regole non esistono. Mentre altrove sono stati messi paletti per limitare la proliferazione degli Airbnb, in Italia no: nessuna legge a tutela dei centri storici, nessun freno alla fuga dei residenti dal cuore delle città che rischiano di diventare «dormitori» per gente che va e viene. Ecco allora, spiegano i ricercatori, cosa hanno fatto gli altri Paesi e che potrebbe essere replicato dai politici italiani per fare un po' di ordine. Perchè «è essenzialmente la volontà politica», denuncia a più riprese il professor Celata, «che manca».

Le soluzioni sono diverse. Il limite dei giorni d'affitto dopo i quali serve una licenza è stato fissato a 90 a Berlino e Londra, 70 a Copenaghen, 120 a Parigi e 30 ad Amsterdam che è risultata la città più incisiva nel voler regolamentare il mercato.

In altre capitali si è optato per le restrizioni in determinate zone, lasciando margine di manovra più ampi in altri quartieri: hanno scelto così Barcellona, Madrid e Vienna. Un'altra soluzione - questa più a tutela dei residenti - prevede la necessità di avere l'autorizzazione condominiale per destinare un appartamento agli affitti turistici: accade a Bruxelles, ancora ad Amsterdam, a Parigi e a Vienna. In più, a Berlino e sempre a Parigi, per chi affitta sulle piattaforme c'è l'obbligo di avere la residenza nell'appartamento. Addirittura in Grecia, ad Atene nello specifico, si richiede sempre la licenza e c'è l'obbligo per le piattaforme di fornire tutti i dati necessari alle verifiche.

Il risultato finale, è l'esito dello studio, è che dove sono state adottate misure stringenti, la crescita del fenomeno si è ridotta, contrastando la speculazione. «C'è un calo tra il 20 e il 30 per cento del numero di Airbnb dopo aver introdotto il time-cap», conclude Celata. Il time-cup è il limite dei pernottamenti annuali oltre il quale un affitto turistico diventa un'attività professionale con obbligo di cambiare destinazione d'uso e licenza. ● **C.F.**