

LA SHARING ECONOMY E IL TURISMO IN EMILIA-ROMAGNA. IL CASO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Matteo Beghelli¹

SOMMARIO

Il lavoro persegue l'obiettivo di arrivare a quantificare l'incidenza della sharing economy sul comparto turistico approfondendo – in particolare – la situazione del territorio bolognese (area nella quale, a livello regionale emiliano-romagnolo, la *sharing economy turistica* risulta maggiormente diffusa). Il lavoro arriva a stimare il numero di notti-camera sul territorio, l'andamento dei tassi di occupazione, delle tariffe applicate e degli incassi stimati, complessivi e per struttura. Le strutture coinvolte nella *sharing economy turistica* vengono poi classificate in base al tipo di rapporto di concorrenzialità/complementarietà con l'ospitalità professionale in modo da fornire una stima dell'apporto incrementale per il turismo locale. Vengono anche isolate ed analizzate le strutture che presentano caratteristiche di spiccata professionalità della gestione al fine di distinguere il fenomeno *sharing propriamente detto* dalle situazioni più tipiche dell'economia tradizionale. Il lavoro analizza anche il potenziale "cambiamento d'uso" di interi quartieri (soprattutto centri storici ed aree a maggior rilevanza turistica) a seguito della diffusione degli affitti a breve termine, con la conseguente modificazione del rapporto socio-economico tra centro storico e restante parte del tessuto urbano. Tramite il calcolo del "premio economico per l'affitto a breve termine" il lavoro spiega il motivo per il quale la locazione a breve si concentri in alcune aree determinando lo "spiazzamento degli abitanti continuativi" delle stesse.

¹ Ricercatore presso il Centro studi, monitoraggio dell'economia e statistica di Unioncamere Emilia-Romagna; Viale Aldo Moro 62 – 40127 – Bologna (BO); e-mail: matteo.beghelli@rer.camcom.it. Lo studio è stato realizzato in collaborazione con la Camera di commercio di Bologna.

1. La sharing economy

La sharing economy è un modello di organizzazione dell'attività di produzione e scambio di beni e servizi che si fonda sul concetto di accesso al bene/servizio piuttosto che su quello di proprietà dello stesso. Si ha quindi che, ad esempio, nei confronti di un'automobile il fulcro dell'attenzione non è la proprietà del bene ma la possibilità di utilizzarlo se e quando serve. Questo spostamento di focus è a sua volta il portato in ambito economico e sociale di una considerazione di tipo ambientalistico: se di un bene interessa l'utilizzo per un periodo di tempo limitato, allora è possibile condividere il bene con altri senza che sia necessario produrne un'unità per ciascuno degli utilizzatori. Potenzialmente avremo, quindi, meno beni di quella tipologia (nell'esempio, meno automobili) ma utilizzati più intensamente e da persone diverse. Ne consegue, sempre potenzialmente, un minor impiego di risorse naturali ed economiche al fine di ottenere un determinato livello di soddisfacimento dei bisogni delle persone.

Da questa prima caratteristica dell'economia della condivisione ne discende un'altra, la collaborazione tra pari (peer-to-peer cooperation, in inglese). In sostanza, individui in rapporto paritario tra loro scambiano beni e servizi affinché gli stessi possano essere utilizzati da chi ne ha necessità quando gli stessi non siano impiegati dal proprietario.

Il passaggio dell'attenzione dalla proprietà all'accesso grazie alla collaborazione tra pari che ha determinato il boom della sharing economy di questi ultimi anni è stato possibile grazie all'innovazione tecnologica che ha consentito, e reso molto economico, il contatto istantaneo tra migliaia di persone contemporaneamente. Questo ha permesso la creazione di piattaforme informatiche all'interno delle quali gestire, in maniera per lo più completamente automatizzata, questo tipo di scambio di beni e servizi. Si tratta di un'innovazione tecnologica che si lega strettamente allo sviluppo di internet e dei social media e che ha permesso la diffusione su scala più ampia di modalità di scambio che esistevano già in precedenza, anche se con una estensione molto minore. Le persone legate da vincoli affettivi, come gli amici e i familiari, si sono sempre scambiate beni e servizi con limitati o nulli corrispettivi in denaro sulla base dello spirito di liberalità vigente in gruppi ristretti che, come tali, fossero in grado di garantire reciprocità del comportamento. Lo sviluppo dei social media ha permesso l'estensione di questo tipo di transazioni (anche se con alcuni distinguo di non poco conto che, tuttavia, esulano dagli obiettivi del presente lavoro) al di fuori di questi gruppi ristretti grazie, soprattutto, ai sistemi di feed-back che permettono di tenere traccia del comportamento delle parti coinvolte nella transazione. Questi sistemi, infatti, costituiscono un potente deterrente verso eventuali comportamenti opportunistici dei membri delle piattaforme e queste ultime, a loro volta, vigilano severamente sul rispetto delle regole stabilite per le transazioni. Da tutto ciò le parti coinvolte traggono un certo grado di sicurezza della corrispondenza tra il comportamento promesso dalla controparte e quello effettivamente tenuto.

Un fattore che ha giocato sicuramente a favore della diffusione della sharing economy degli ultimi anni è stato il lungo periodo di stagnazione economica innescata, prima, dalla crisi dei muti sub-prima negli USA e rinforzata, poi, dalla crisi del debito sovrano di diversi Paesi dell'Area Euro. La disoccupazione e la stagnazione dei salari che hanno caratterizzato questa fase hanno portato molte persone a cercare alternative più economicamente convenienti all'acquisto diretto di beni e servizi, da un parte, e, dall'altra, hanno portato i possessori di beni e servizi sottoutilizzati a renderli disponibili per l'uso da parte di altre persone al fine di integrare il proprio reddito. La ripresa economica che ha seguito la stagnazione non ha completamente rimosso le preoccupazioni innescate dalla lunga crisi (mancata crescita dei salari reali e creazione di occupazione avventizia, i così detti *gig jobs*) continuando a sostenere, così, la diffusione della sharing economy.

Se questa è la genesi del "fenomeno sharing" nel suo significato più proprio va dato conto del fatto che, a fronte di molte situazioni nelle quali queste caratteristiche trovano riscontro nella realtà dei fatti, ve ne sono altre nelle quali dietro la facciata dell'economia della condivisione si nascondono fini e metodi più propri dell'economia tradizionale. Indagare quando ricorra un caso o l'altro e che proporzione esista tra la sharing di nome e di fatto e quella solo di nome è parte dell'obiettivo del presente lavoro.

Per sapere quante siano le realità di sharing economy attive nel nostro Paese e quali caratteristiche abbiano è possibile fare riferimento allo studio “*Sharing Economy: la mappatura delle piattaforme italiane*” curato da Marta Mainieri di Collaboriamo.org e Ivana Pais di Unicatt Trailab. Secondo questo studio, le piattaforme di sharing economy italiane o con un ufficio in Italia sono 138; in particolare, si contano 111 aziende italiane (erano 91 nel 2015) e 27 multinazionali con uffici in Italia (numero stabile rispetto al 2015). Analizzando nel complesso tutte queste piattaforme si possono trarre alcune informazioni significative di portata generale.

“Per quanto riguarda gli utenti, mediamente questi sono al 52% donne e al 48% uomini, in linea con quanto rilevano gli studi internazionali. [...] L’utente medio delle piattaforme collaborative ha nel 30% dei casi un’età compresa tra i 25 e i 34 anni, nel 29% fra i 35 e i 44 anni e nel 16% tra i 18 e 24 anni; pochi sono gli over 54 (7%) e ancora meno i giovanissimi under 18 (1%). [...]”

La maggior parte (il 57%) delle piattaforme collaborative intervistate conta due o tre soci fondatori. [...] Gli imprenditori di questo settore sono prevalentemente uomini (82%), con un’età media di 39,6 anni, laureati (76%) e con precedenti esperienze imprenditoriali. Nello specifico, rispetto all’età, il 58% degli imprenditori della sharing economy ha un’età compresa tra i 31 e i 45 anni. [...] Tra i fondatori delle piattaforme collaborative si registra un tasso di scolarizzazione decisamente elevato: il 60% è laureato (prevalentemente in economia o ingegneria) e il 16% ha un titolo post-laurea. [...]

Dal 2015 sono aumentate dal 20% al 31% le piattaforme che raggiungono più di 30mila utenti, ma [...] fanno una grande fatica a raggiungere quella massa critica necessaria per crescere. La maggior parte delle piattaforme, continua a registrare meno di 1.000 transazioni mensili (solo in 3 hanno oltre 100.000 transazioni). [...] Rispetto al 2015, diminuisce dall’81 al 65% la percentuale dei servizi diretti al solo mercato nazionale, mentre aumenta quella dei servizi diretti al mercato europeo (dal 12 al 18%) e a quello globale (dal 4 al 10%).” (opera appena citata).

2. La sharing economy nel turismo

Delle 138 piattaforme attive in Italia secondo lo studio sopra citato, 17 operano nel settore turismo, un valore stabile rispetto al 2015.

In termini complessivi, “prevalgono le piattaforme dedicate all’accoglienza che si dividono in servizi che permettono ai privati di affittare la propria casa (ad esempio, Airbnb) per brevi periodi, e piattaforme di scambio dell’abitazione (Guestoguest, Homelink, Nightswapping, Scambiocasa). Fanno parte di questo ambito anche piattaforme che non riguardano l’accoglienza, ma facilitano l’incontro di persone del posto con turisti come Curioseety, GoCambio, Guidemeright, Indigènio, Native Cicerone, PiacereMilano, Tourango, e Zestrip. Interessante anche l’esperimento di StandbyMi che cerca di coniugare l’offerta ricettiva con le guide. Fanno parte del settore anche Sailsquare, che organizza viaggi in barca fra sconosciuti, Click&Boat che permette il noleggio di barche tra privati, e BarattoBB che consente di soggiornare in un B&B scambiando lavoretti o competenze richieste dalla struttura ospitante” (opera citata).

Le piattaforme turistiche attive, in tutto o in parte, nel comparto dell’alloggio **censite nella città metropolitana² di Bologna** al momento in cui viene realizzato questo lavoro sono Airbnb, VRBO, Home away, House trip, Holidue, Windu, HomeToGo, Couchsurfing, Bewelcome, Scambiocasa, Bed&Learn, Nightswapping, BarattoB&B, Guidemeright. Poiché si tratta di un fenomeno in continua e veloce evoluzione, non si esclude la possibilità che ne esistano altre nel momento in cui queste pagine vengono lette.

Delle piattaforme analizzate, le più note e frequentate sono Airbnb, che prevede il pagamento di denaro per la locazione – parziale o totale – di un immobile, e Couchsurfing che, invece, non prevede nessun pagamento in contropartita per l’ospitalità (eccezion fatta per piccoli rimborsi a fronte di spese specifiche). Molte delle strutture citate prevedono lo scambio tra ospitalità ed altri servizi (come, ad esempio, l’insegnamento o lo svolgimento di piccoli lavori in casa) o beni.

² L’ex Provincia di Bologna.

3. La sharing economy e le locazioni brevi

La disponibilità di piattaforme informatiche che consentono l'incontro tra chi cerca e chi offre alloggio temporaneo ha portato alla ribalta le problematiche relative alla locazione per periodi brevi o, come più sinteticamente si legge sempre più di frequente, alla locazione breve. Si tratta di una tipologia di contratto nient'affatto nuova che però non aveva in passato un numero così ampio di estimatori, soprattutto nella sua variante di brevissima durata. L'analisi degli adempimenti previsti per la locazione a breve, ricompresa nell'ambito del lavoro completo, non viene riportata all'interno della presente sintesi realizzata per la Conferenza annuale AISRE 2018.

4. Airbnb: Strutture presenti, camere offerte e prezzi praticati

Il concetto stesso di strutture presenti su di un portale di sharing economy non è univocamente definito. Ad esempio, per strutture presenti in un determinato momento sul portale Airbnb possono intendersi quelle iscritte al portale, quelle pubblicizzate (e quindi teoricamente prenotabili) oppure, in ultima analisi, quelle che sono state effettivamente prenotate.

Tabella - 1. Dati relativi alle strutture pubblicizzate/prenotabili nell'anno sul portale Airbnb per nella città metro. di Bologna.

	Strutture pubblicizzate	Notti annue medie per struttura	Notti-strutture prenotate	Incasso stimato annuo EUR	Incasso medio annuo EUR per struttura	Tariffa giornaliera media EUR	Variazione annua tariffa media EUR	Stima camere strutture pubblicizzate
2015	2.227	41	92.210	€ 6.117.421	€ 2.747	€ 66,34	n.d.	2.878
2016	4.247	59	252.507	€ 17.185.413	€ 4.046	€ 68,06	2,6%	5.408
2017	5.494	74	406.633	€ 29.863.918	€ 5.436	€ 73,44	7,9%	7.110

Fonte: Centro studi, monitoraggio dell'economia e statistica di Unioncamere Emilia-Romagna su dati forniti da AirDNA.

Le elaborazioni presenti nel seguito del lavoro sono state realizzate dal Centro studi, monitoraggio dell'economia e statistica di Unioncamere Emilia-Romagna sulla base dei dati forniti da AirDNA, struttura specializzata nel reperimento e commercializzazione dei dati relativi alla piattaforma Airbnb.

Intendendo per strutture presenti sul portale quelle che sono state pubblicizzate almeno per una notte e che, quindi, sono risultate prenotabili per tale periodo si ha che esse ammontavano, nel 2017 per la città metropolitana bolognese, a 5.494. Questo valore è andato crescendo notevolmente nel tempo. In particolare, concentrando l'attenzione sugli anni dal 2015 in poi³, è possibile notare come queste strutture siano passate, sempre nella città metropolitana di Bologna, dalle 2.227 del 2015 alle 4.247 dell'anno successivo, fino a raggiungere il valore sopra segnalato, prossimo alle 5.500 unità.

Va notato come, in regione, il fenomeno Airbnb abbia attecchito proprio partendo dalla Città metropolitana bolognese che, infatti, rappresentava nel 2015 oltre il 90% delle proprietà iscritte al sito dell'intera regione. A mano, a mano che il fenomeno si è esteso verso gli altri territori, il peso della città metropolitana bolognese è andato progressivamente diminuendo fino al 50% del 2017 (si tratta di un'incidenza comunque ragguardevole). Quest'evoluzione ricalca quanto successo altrove, sia in Italia sia all'estero, ed evidenzia come il fenomeno Airbnb sia, soprattutto in prima battuta, un fenomeno che interessa le maggiori aree urbane, meglio se a connotazione turistica. Questo è il motivo che sta alla base della scelta di circoscrivere le analisi del presente lavoro alla Città metropolitana di Bologna. Quest'area, infatti, non solo è quella in cui il fenomeno della sharing economy turistica è "atterrato" in regione ma è quella che rappresenta da sola la metà dei volumi regionali. Ne consegue che analizzare la situazione bolognese permette di mettere in luce fenomeni che interesseranno presto il resto della regione.

Le 5.494 strutture pubblicizzate sul portale nel 2017 sono state complessivamente affittate per oltre 406 mila notti nell'anno, una media di 74 notti per struttura, in forte aumento rispetto a quanto registrato nel 2015 sia in termini assoluti (erano 92 mila), sia in termini di media per struttura (erano 41). Non solo, quindi, le

³ I dati di fonte AirDNA sono disponibili in maniera sistematica, per il territorio bolognese, solo dal 2015.

strutture promosse sul sito sono più che raddoppiate nel periodo in esame ma sono anche state prenotate con maggior frequenza, aumentando il numero di notti-struttura prenotate nell'area bolognese di quasi il 450%.

In aumento nel periodo considerato anche la tariffa media applicata dalle strutture. Il combinarsi di questi fenomeni (aumento delle tariffe e delle notti prenotate) ha portato l'incasso medio annuo per struttura pubblicizzata a passare dai 2.747 euro del 2015 agli oltre 5.400 del 2017 e l'incasso complessivo delle strutture da poco più di 6 milioni di euro del 2015 ai quasi 30 del 2017.

La maggior parte delle strutture dell'area bolognese che nel 2017 sono risultate prenotabili almeno per una notte su Airbnb offrivano una sola camera da letto (si tratta di 3.990) seguite, a lunga distanza, dalle strutture che ne mettevano a disposizione due (899) e dalle strutture c.d. studio cioè, intere abitazioni nelle quali la camera da letto non è separata dalla zona giorno (si tratta, in buona sostanza, di monolocali). Solo 83 strutture offrono 4 o più camere da letto.

Data la disponibilità di dati per numero di camere offerte, è possibile stimare (per difetto⁴) il numero di camere complessivamente afferenti alle strutture prenotabili almeno per una notte. Per la città metropolitana bolognese si tratta, nel 2017, di oltre 7.100 camere, in crescita sostanziale dalle nemmeno 2.900 del 2015.

Pur con tutte le avvertenze del caso, determinate dal fatto che queste strutture, di norma, sono disponibili per la locazione per un numero di notti inferiori alle strutture alberghiere, è possibile fare un raffronto tra questo valore e il numero delle camere rese disponibili dagli alberghi. In Emilia-Romagna queste ultime vengono censite dall'Istat tramite gli Uffici di statistica della Regione per cui la loro quantificazione è svolta in maniera rigorosa secondo standard prestabiliti. Nel 2016, ultimo anno di cui questi dati sono stati pubblicati al momento in cui il presente lavoro viene chiuso, nella città metropolitana di Bologna risultavano censite 14.016 stanze d'albergo.

Come già introdotto più sopra, il confronto tra il numero di stanze gestite tramite i portali e quello delle camere alberghiere non può essere diretto poiché esse differiscono per il numero di notti nella quali risultano disponibili per la locazione nell'anno.

Box metodologico: Come confrontare le stanze d'albergo con quelle disponibili sui portali

Ogni stanza d'albergo, a differenza di quelle gestite tramite i portali, è disponibile per la prenotazione 365 notti l'anno e quindi genera un numero di notti-camera annuali potenzialmente molto maggiore di quelle generate da una corrispondente camera gestita tramite i portali di sharing economy. Si ha quindi che il semplice confronto diretto fra le 5.408 stanze riferite alle strutture che si sono rese disponibili almeno per una notte tramite Airbnb durante il 2016 e le 14.016 stanza riferite alle strutture alberghiere nello stesso anno condurrebbe a conclusioni fuorvianti.

E' necessario far entrare nel confronto due elementi, uno per misurare la diversa disponibilità di stanze in termini di notti l'anno, l'altro per misurare l'occupazione effettiva di queste stanze, cioè, una misura in grado di dare un'indicazione rispetto a quella parte di notti di disponibilità teorica che si sono tradotte in effettive prenotazioni. E' quindi necessario stimare, come prima cosa, il numero massimo teorico di notti-camera in un anno moltiplicando, per le due tipologie a confronto, il numero di camere disponibili per il numero medio di notti di disponibilità per la locazione di quel tipo di camera in un anno. Una volta fatto questo, è necessario applicare a questa stima il tasso di occupazione di quella tipologia di strutture in un anno.

Per quanto riguarda le strutture alberghiere, il numero medio di notti di disponibilità per la locazione in un anno è 365, essendo, di norma, strutture disponibili ogni giorno dell'anno (questo valore sarebbe diverso

⁴ Il numero di camere afferenti alle strutture iscritte è stato ottenuto moltiplicando il numero delle strutture per il numero di camere posseduto dalle stesse. Nel caso dell'ultima categoria di strutture, quella relativa alle strutture con 4 o più camere, l'arrotondamento è per difetto poiché il numero di strutture è stato moltiplicato per 4. Ne risulta che, anche il numero complessivo di camere relativo alle strutture iscritte è stimato per difetto.

nel caso di strutture collocate in località con turismo stagionale. Nella città metropolitana di Bologna le strutture alberghiere stagionali esistono ma hanno sicuramente una incidenza minore sul complesso⁵). Moltiplicando tale numero per un tasso di occupazione medio delle camere d'albergo per Bologna prudenzialmente stimato pari al 60%⁶ si ottiene una stima delle notti-camera prenotate negli alberghi della città metropolitana bolognese superiore a 3 milioni.

Per stimare il numero di notti-camera prenotate tramite Airbnb nello stesso anno, è possibile seguire il procedimento generale appena delineato oppure uno meno complesso reso possibile dai dati grezzi a disposizione⁷. Più in dettaglio, si dispone del numero di notti per le quali le strutture delle diverse tipologie (una camera, due camere, ecc., ecc.) sono state effettivamente prenotate nel corso dell'anno 2016. E' quindi sufficiente moltiplicare questo valore per il numero di camere possedute dalle diverse tipologie di strutture ottenendo, così, una valutazione delle notti-camera prenotate in un anno⁸ tramite il portale.

Seguendo il procedimento descritto nel box si arriva alla stima di grandezze comparabili: le notti-camera generate dalle stanze d'albergo e le notti-camera generate dalle stanze disponibili su Airbnb. Le notti-camera nel 2016 per le strutture iscritte ad Airbnb nella città metropolitana bolognese sono pari a poco più di 317mila per il 2016, già salite a più di 521mila nel 2017. Le notti-camera generate dalle stanze d'albergo nella stessa area e nello stesso periodo possono essere stimate in poco più di 3 milioni. Nella città metropolitana di Bologna nel 2016, in sostanza, sarebbe stata prenotata una notte-camera su Airbnb ogni 9,7 notti-camera nelle strutture alberghiere. Ripetendo l'esercizio usando la stima delle notti-camera prenotate sul portale nel 2017 (e rapportandolo sempre alla stima delle notti-camera prenotate negli alberghi dell'area nel 2016⁹), tale valore scenderebbe a 5,9: una notte-camera prenotata su Airbnb ogni 5,9 prenotate in albergo.

Come si evolverà questo fenomeno nel futuro? Applicando al 2018 lo stesso tasso di aumento del 2017 delle notti-camera prenotate su Airbnb le stesse supererebbero le 885mila unità, cioè a dire una notte-camera Airbnb ogni 3,6 notti in albergo, sempre in caso di stabilità delle notti-camera alberghiere.

Si tratta di un'ipotesi estrema poiché, di norma, i fenomeni tendono a smorzarsi progressivamente. Per tenere conto di ciò, è possibile fare un ragionamento diverso: mentre il numero stimato di notti-camera tra il 2015 ed il 2016 era aumentato del 174%, tra il 2016 ed il 2017 tale aumento si era ridotto al 64%. Applicando la stessa riduzione del tasso di aumento (potremmo dire lo stesso "smorzamento") tra il 2017 ed il 2018, il numero di notti-camera prenotate tramite Airbnb supererebbe le 644mila unità, il che significherebbe, nell'ipotesi di sostanziale stabilità del numero delle notti-camera alberghiere nell'area bolognese, che si arriverebbe ad una notte-camera prenotata su Airbnb ogni 4,8 notti-camera prenotate in albergo.

⁵ Si tratta quindi di una valutazione per eccesso del numero di notti-camera annuali di questa tipologia di strutture. Tuttavia, non avendo accesso alla proporzione tra strutture stagionali a livello provinciale ed in considerazione della tipologia di turismo prevalente nell'area bolognese (oltre che del peso del capoluogo e della sua area urbana sul complesso della città metropolitana) si è valutato che l'errore così compiuto potesse essere circoscritto e, comunque, parzialmente compensato dalle altre valutazioni che seguono nel testo e nelle note.

⁶ Il tasso di occupazione medio delle camere degli alberghi italiani, secondo quanto riportato dall'IHM di Trademark Italia nell'ambito dell'Osservatorio regionale sul turismo dell'Emilia-Romagna, era pari, per il periodo da gennaio ad ottobre del 2016, al 67,6%. La scelta del valore indicato è stata motivata da ragioni prudenziali al fine di tenere conto della possibile minor occupazione media degli ultimi tre mesi del 2016 e dal fatto che l'IHM monitora stesso si basa prevalentemente sulle rilevazioni degli alberghi in collocazione urbana e/o turistica.

⁷ Sempre forniti da AirDNA, per l'indirizzo internet del sito AirDNA si vedano le note precedenti.

⁸ Si tratta di una valutazione per difetto poiché l'ultima classe di tipologia di strutture è "quattro o più camere" ma il relativo numero di notti-struttura è stato moltiplicato per quattro in mancanza di indicazioni sul rapporto di composizione della categoria per numero di camere. Come si vede, il procedimento si caratterizza per una serie di ipotesi che portano l'approssimazione alle volte verso l'eccesso, altre verso il difetto. E' ragionevole, quindi, attendersi che una parte di queste tendenze si compensino tra loro consegnando una valutazione in grado di stimare adeguatamente quanto effettivamente accaduto.

⁹ Il numero di camere alberghiere muta piuttosto lentamente nel corso degli anni.

Queste prime quantificazioni d'incidenza complessiva forniscono una corretta indicazione dell'estensione del fenomeno ma non possono essere considerate una stiamo accettabile della concorrenza diretta tra le strutture presenti su Airbnb e quelle alberghiere. I due insiemi di strutture, infatti, possono essere anche molto diversi tra loro. Per rendersene conto è sufficiente pensare alla differenza tra una stanza d'albergo con bagno in camera e un posto letto in una camera condivisa. Si tratta di strutture con livelli di privacy, comodità ed autonomia completamente diverse e che per questo prefigurano una concorrenza molto indiretta.

Affinché si possa arrivare ad una quantificazione della concorrenza diretta, è necessario affinare il confronto distinguendo le diverse tipologie di strutture offerte sul portale, cosa che verrà fatta nel seguito del presente lavoro.

Come già evidenziato, le strutture pubblicizzate e prenotabili per almeno una notte su Airbnb durante l'anno 2017 sono state 5.494. Confrontando questo numero con la media annuale delle strutture pubblicizzate e prenotabili almeno per una notte durante i mesi dell'anno (3.609) abbiamo la misura, congiunta, di due fenomeni.

Tabella 2 - Dati relativi alle strutture pubblicizzate/prenotabili sul portale Airbnb localizzate nella città metropolitana di Bologna.

	Strut. pubbliciz. nell'anno	Var. %	Strut. pubbliciz., media annuale dati mensili	Var. %	Strut. prenotate, media annuale dati mensili	Incid. % prenotate su disponibili	Incasso stimato annuo EUR
2015	2.227		1.506		805	53,5%	€ 6.117.421
2016	4.247	90,7%	2.546	69,1%	1.728	67,8%	€ 17.185.413
2017	5.494	29,4%	3.609	41,7%	2.616	72,5%	€ 29.863.918

Fonte: Centro studi, monitoraggio dell'economia e statistica di Unioncamere Emilia-Romagna su dati forniti da AirDNA.

Il primo è un fenomeno connesso al turismo, la stagionalità. Se una struttura è prenotabile solo per il mese di, supponiamo, settembre essa sarà conteggiata nel dato di quel mese ma non verrà rilevata negli altri 11 mesi dell'anno. Per contro, essa apparirà nel conteggio annuale, al pari di una struttura prenotabile tutti mesi e, al limite, tutti i giorni dell'anno. La stagionalità verrà discusso più in dettaglio nell'analisi degli andamenti mensili.

Il secondo fenomeno dà, invece, conto dei tentativi infruttuosi di promozione della struttura sulla piattaforma. Si fa riferimento a quelle strutture che, a fronte della promozione sul portale e della disponibilità per la prenotazione non abbiano ottenuto ritorni sufficienti per il proprietario e non siano, quindi, state più promosse sul portale o, addirittura, siano state cancellate dalla piattaforma. La stessa cosa potrebbe essere successa nel caso in cui il titolare avesse deciso di interrompere, per qualunque altro motivo, l'esperienza di sharing. Questi fenomeni vanno tenuti presente quando si analizzano gli incassi medi delle strutture presenti sul portale poiché li influenzano anche pesantemente.

5. Airbnb: un'analisi degli andamenti mensili

La disponibilità dei dati medi mensili per le strutture pubblicizzate sul portale ci permette di affinare le analisi condotte sin qui proponendone uno spaccato infra-annuale.

Le strutture mensilmente pubblicizzate sul portale e localizzate nel complesso della città metropolitana bolognese sono passate da 1.192 nel gennaio 2015 a 3.869 nel dicembre 2017 con un aumento superiore al 220%¹⁰. Al fine di epurare gli andamenti di medio periodo dalla stagionalità dei fenomeni, è possibile fare riferimento alla media annuale dei dati mensili. La media annuale delle strutture pubblicizzate mensilmente sul portale è passata dalle 1.506 del 2015 alle 3.609 del 2017, transitando per le 2.546 del 2016, con un aumento complessivo di quasi il 140%. Considerando invece le strutture effettivamente prenotate, si ha che

¹⁰ Questi valori sono relativi alle strutture che nel mese analizzato sono state pubblicizzate sul sito, quindi, a quelle strutture che sono risultate disponibili per la prenotazione almeno per una notte nel mese (ogni host può, infatti, inibire la disponibilità alla prenotazione della propria struttura per alcuni – o tutti – i giorni del calendario. Se questa inibizione si protrae per tutto il mese, la struttura non viene conteggiata in questa statistica).

la media annuale dei dati mensili riferiti alle stesse è passata dalle 805 del 2015 alle 2.616 del 2017, con un aumento prossimo al 225%¹¹.

Come prima cosa, è necessario rimarcare che il numero delle strutture prenotabili in ragione dell'anno è diverso (ed anche molto) dal numero medio annuale di strutture mensilmente disponibili. Basta ripercorrere mentalmente l'esempio della struttura teoricamente disponibile solo per il mese di settembre per capirne il motivo: la media annuale dei dati mensili è depurata, almeno in parte, dall'incidenza delle strutture presenti in maniera saltuaria.

Interessante, poi, mettere in luce quanto l'aumento delle strutture mediamente prenotate sia stato maggiore di quello del numero delle strutture mediamente disponibili nello stesso arco temporale. Questo può essere considerato una misura dell'aumento dell'efficacia della piattaforma nel generare prenotazioni per le strutture iscritte. Proprio questo differenziale di aumento è alla base del passaggio del rapporto medio tra strutture prenotate e strutture disponibili che, come detto, è passato dal 53,5% del 2015 al 72,5% del 2017.

Tabella 3 - Dati relativi alle strutture presenti sul portale Airbnb localizzate nella città di Bologna.

Strutture prenotabili (media annuale del dato mensile)							
	Intere abitazioni	%	Camere private	%	Camere condivise	%	Totale
2015	815	54,1%	671	44,6%	20	1,3%	1.506
2016	1.398	54,9%	1.097	43,1%	51	2,0%	2.546
2017	2.011	55,7%	1.523	42,2%	76	2,1%	3.609
Var %	146,8%	1,6%	126,9%	-2,4%	276,3%	0,8%	139,6%

Strutture prenotate (media annuale del dato mensile)							
	Intere abitazioni	%	Camere private	%	Camere condivise	%	Totale
2015	481	59,7%	312	38,8%	12	1,5%	805
2016	975	56,5%	718	41,5%	35	2,0%	1.728
2017	1.535	58,7%	1.028	39,3%	54	2,1%	2.616
Var %	219,3%	-1,0%	229,3%	0,5%	332,2%	0,5%	224,9%

Fonte: Centro studi, monitoraggio dell'economia e statistica di Unioncamere Emilia-Romagna su dati forniti da AirDNA¹².

Al netto dell'inevitabile tendenza alla crescita del medio periodo delineata più sopra, le strutture pubblicizzate sul portale hanno anche conosciuto periodi di contrazione che, con ogni probabilità, possono essere messi in relazione alla stagionalità insita nel fenomeno turistico, come dimostrano le diminuzioni temporanee delle strutture aperte alla prenotazione in occasione dei mesi di agosto e di gennaio/febbraio, quando il flusso turistico si indirizza con maggiore intensità verso le mete marine o montane.

Le strutture promosse sulla piattaforma Airbnb, oltre ad essere distinte per numero di camere, possono essere diverse sotto altri punti di vista. In particolare, si possono distinguere le intere abitazioni, le camere private all'interno di appartamenti abitati dei proprietari o dai conduttori abituali e le camere condivise, cioè posti letto in camere abitate dal proprietario o conduttore abituale¹³.

Passando dal generale al particolare, è interessante notare come, a dicembre 2017, le strutture con il maggior tasso di prenotazione medio siano le intere abitazioni (83,0 per cento). Questo fenomeno non riguarda solo l'ultimo mese ma tutti gli anni a disposizione. In particolare, il valore per queste strutture è andato sempre aumentando ed è spesso stato quello maggiore tra le tre tipologie di strutture disponibili. Detto in altre parole, questo vuol dire che il valore medio annuale del rapporto tra strutture prenotate e

¹¹ Interessante notare fin da ora che le strutture prenotate sono aumentate più velocemente di quelle pubblicizzate, evidenziando un aumento dell'efficacia media del portale nel garantire prenotazioni alle strutture pubblicizzate.

¹² La somma dei valori relativi alle diverse tipologie di strutture può differire dal totale complessivo di una unità a seguito gli arrotondamenti dovuti al processo di media annuale dei dati mensili.

¹³ Questa tipologia di analisi è disponibile per i dati mensili e non per quelli annuali all'interno della fornitura dati di AirDNA.

strutture promosse ogni mese sul portale raggiunge il suo massimo nel caso delle intere abitazioni. Si ritornerà in seguito sul fenomeno della locazione di intere abitazioni con un paragrafo apposito.

L'analisi dell'andamento nel tempo del rapporto tra strutture prenotate e disponibili può essere anche condotta con dettaglio mensile.

I grafici presentati in queste pagine mettono in luce, come prima cosa, la stagionalità del fenomeno della quale si è già dato conto analizzando l'andamento mensile del numero di strutture disponibili e di quelle prenotabili. Anche in questo caso, infatti, la maggior distanza tra il numero di strutture prenotabili e quello delle strutture prenotate si raggiunge in corrispondenza dei mesi di gennaio/febbraio ed agosto di ogni anno. Per contro, la maggior vicinanza tra le due grandezze si raggiunge ogni anno in corrispondenza dei mesi di settembre e di marzo/aprile.

E' di rilievo notare come, mentre il massimo rapporto tra strutture prenotate e disponibili tende ad assumere valori simili nelle alte stagioni di ogni anno (attorno all'82%), quello minimo che caratterizza le basse stagioni si evolve nel tempo. Focalizzando l'attenzione sul periodo da agosto 2015 a dicembre 2017, appare piuttosto chiaro come questo valore sia sempre migliorato passando dal 37,7% dell'agosto 2015 al 63% dell'agosto 2017, questo nonostante il numero di strutture disponibili anche in bassa stagione sia sempre aumentato. Anche questa costituisce una evidenza della crescente efficacia della piattaforma nel garantire prenotazioni alle strutture che ad essa si affidano.

A questo punto è bene introdurre alcune osservazioni che legano quest'ultimo aspetto all'eco che la piattaforma riscuote, anche in ambiente giornalistico e sui social media. Le piattaforme che funzionano da *market place*, come qualsiasi altro mercato organizzato in cui avvengano scambi di beni e servizi, sono tanto più efficaci nel garantire il successo delle transazioni, quanto maggiore ne è la densità (cioè tanto maggiore è la presenza di operatori sul mercato) e, allo stesso tempo, sono tanto più densi quanto più sono efficaci poiché gli operatori cercheranno di essere presenti sui mercati che garantiscono la maggiore possibilità di successo. Ne consegue che, dopo una prima fase nella quale più mercati o, come nel nostro caso, più piattaforme convivono contemporaneamente, ne segue un'altra in cui gli operatori tendono a trasferire le proprie transazioni sempre più verso il mercato maggiormente efficace, rendendolo così ancora potenzialmente più efficace. Il processo va avanti fintanto che il mercato non si satura, cioè, letteralmente, fintanto che non c'è più spazio per accogliere altri operatori, oppure, finché il costo che gli operatori devono sostenere per raggiungere ed utilizzare quel mercato non diventa superiore ai potenziali vantaggi di esservi presenti.

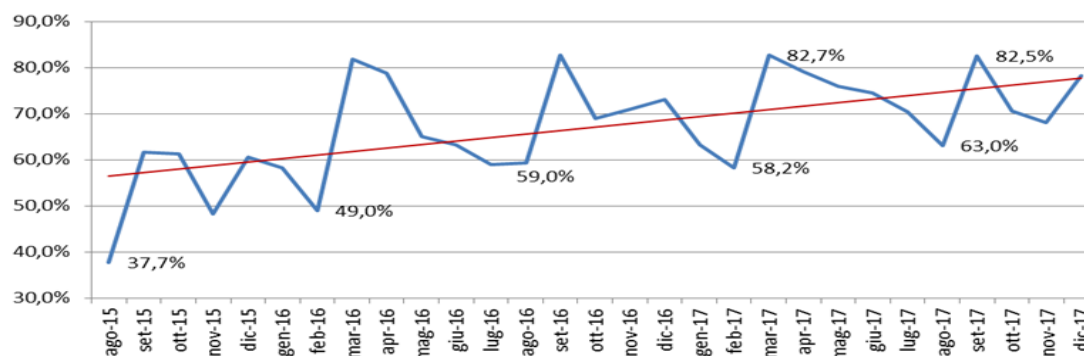
Nel caso di una piattaforma on-line la saturazione è pressoché impossibile. Essendo, infatti, le transazioni svolte solo in maniera automatizzata è sufficiente investire in capacità di calcolo e memoria per sventare il rischio della saturazione. La natura virtuale del *market place*, oltretutto, rende il costo per il raggiungimento del mercato quasi nullo e, comunque, assolutamente indipendente dalla distanza fisica tra gli operatori e tra questi e il gestore della piattaforma-mercato. Per quel che riguarda i costi d'ingresso ed utilizzo imputati dalla piattaforma agli inserzionisti si ha che, di norma, essi sono proporzionali agli incassi effettivi per cui non sono mai tali da annullare il guadagno marginale di ingresso nella piattaforma¹⁴.

Questa tendenza non caratterizza solo le piattaforme per l'incontro domanda/offerta attive nel settore turistico ma anche in tutti gli altri settori dell'economia. E' sufficiente pensare all'effetto che l'enorme crescita di Amazon sta avendo sulla distribuzione tradizionale, intendendo come tale quella che dispone di punti vendita fisici, GDO inclusa, per rendersi conto di quanto sia intensa la tendenza ad intermediare il maggior numero di transazioni possibile diventando "IL" canale per alcuni tipi di acquisto¹⁵.

¹⁴ Sulle caratteristiche che deve possedere un mercato per essere funzionale, soprattutto quando il prezzo non è l'unica variabile da tenere in considerazione nelle valutazioni, si vede "Matchmaking, La scienza economica del dare a ciascuno il suo", di Roth, Passaggi Einaudi 2017.

¹⁵ Diversi organi di stampa hanno messo in relazione il fallimento di DPS, la società che gestisce 43 punti vendita Trony in Lombardia, Veneto, Piemonte, Liguria, Friuli e Puglia, e la diffusione dell'uso di Amazon. Si veda a tal proposito: l'articolo di "La Repubblica": http://www.repubblica.it/economia/affari-e-finanza/2018/02/26/news/trony_la_prima_vittima_di_amazon_unieuro_punta_a_consolidare_il_mercato-189771088/

Figura 1 - Rapporto tra le strutture prenotate e quelle pubblicizzate sul portale Airbnb. Focus sul periodo ago. 2015 – dic. 2017.



Fonte: Centro studi, monitoraggio dell'economia e statistica di Unioncamere Emilia-Romagna su dati forniti da AirDNA.

Proiettando queste tendenze nel futuro, si rischia quindi di arrivare alla **creazione di monopoli** che, nel medio termine, potrebbero mettere a **repentaglio la concorrenza** e, quindi, il benessere dei consumatori sia di termini di prezzi praticati, sia di ostacolo all'innovazione tecnologica.

Mentre il **dibattito su questi argomenti è molto presente** sulla stampa economica specializzata internazionale ("The Economist", solo per citare il più noto periodico economico del mondo, se n'è già occupato diverse volte) esso non trova molto riscontro nel Paese, forse per la cronica mancanza di consapevolezza che caratterizza l'Italia in merito alle problematiche economiche e alle conseguenze che esse hanno sulla vita delle persone.

Molti ravvisano l'esistenza di diverse analogie tra la situazione attuale e quella del 19esimo e 20esimo secolo in cui i pubblici poteri sono dovuti intervenire per **contrastare la formazione di monopoli** privati in diversi settori (come nel caso dell'energia e dei trasporti ferroviari). Forse questo è vero. Quello che è certo è che le soluzioni adottate allora per risolvere il problema (come la divisione in imprese più piccole delle aziende che risultavano troppo grandi in rapporto al mercato di riferimento) non porterebbero a **nessun risultato duraturo** al giorno d'oggi, visto che questi nuovi monopoli potenziali tenderebbero a ricrearsi a seguito dell'agire delle forze appena descritte.

Le **analisi che seguono** fanno riferimento, quando non diversamente specificato, **ai dati mensili** o **alla media annuale dei dati mensili**.

6. Le strutture "hotel comparable"

Una parte delle strutture inserzioniste su Airbnb risulta più facilmente confrontabile con le camere di tipo alberghiero. Si tratta di quelle strutture costituite da **abitazioni offerte nella loro interezza** e che rispondono alla tipologia **studio** (si tratta, in sostanza, di monolocali) oppure hanno **una sola camera** da letto. Per loro stessa natura, la fruizione di queste strutture molto difficilmente prevede condivisione di spazi e tempi coi proprietari e le strutture possono, quindi, essere affittate per usi simili a quelle delle camere d'albergo. Si tratta di quelle strutture che alcuni studiosi del fenomeno della sharing economy turistica chiamano **"hotel comparable"**.

Il numero medio mensile di strutture di questo tipo **pubblicizzate** nella città metropolitana bolognese è passato da 500 del 2015 a oltre 1.200 del 2017. Si tratta, in sostanza, di **una struttura ogni tre**, con una incidenza che **rimane costante** durante tutto l'arco temporale considerato, fatto di per sé degno di nota nell'ambito di un fenomeno in crescita così impetuosa. Il numero medio mensile di strutture di questo tipo **prenotate** (quindi, non solo pubblicizzate ma effettivamente prenotate almeno una volta nel mese) ha superato le 900 unità nella città metropolitana con un'incidenza di oltre il 37% sul totale delle strutture mediamente prenotate in un mese. Anche in questo caso il peso delle strutture "hotel comparable" sul totale è piuttosto costante (ma superiore ad un terzo del totale).

D'interesse il *tasso medio di occupazione*, calcolato come rapporto tra numero di notti prenotate sul totale di notti disponibili per queste strutture. Tale tasso è stato pari, nel 2017, al 57,6%, in notevole crescita dal 47,9% del 2015. Un tasso inferiore ma, tutto sommato, *paragonabile a quello registrato per le camere d'albergo* (tenendo sempre ben presente che per le strutture presenti sui portali il numero di notti disponibili – il denominatore del rapporto – può essere molto diverso dalle 365 all'anno tipico delle strutture alberghiere).

La tariffa media giornaliera per l'affitto di questo tipo di strutture si aggira sugli 85 dollari a notte¹⁶, in crescita rispetto agli 81 dollari del 2015. Convertendo questi valori in euro al tasso di cambio medio annuale corrispondente si ha che la tariffa media del 2017, 75,52 euro, è tornata a valori prossimi a quella del 2015. Le oscillazioni del cambio euro/dollaro spiegano, quindi, quasi totalmente l'aumento delle tariffe registrato in dollari. Il già segnalato aumento del numero medio di notti disponibili per la prenotazione e, parallelamente, del numero medio di notti prenotate ha portato *l'incasso medio stimato* dai 6.222 euro del 2015 ai 10.712 del 2017 per quel che riguarda le strutture pubblicizzate.

In termini di andamento durante l'anno, è possibile notare una *stagionalità di notti-disponibili, notti-affittate e incassi stimati* delle strutture pubblicizzate sul portale Airbnb, assieme alla già messa in luce tendenza all'aumento nel medio periodo. La stagionalità che si presenta, in particolare, è tipica dei soggiorni nelle grandi città con picchi negativi durante le stagioni clou delle vacanze balneari e montane, agosto e gennaio/febbraio, e picchi positivi durante l'autunno e la primavera. La stagionalità si ripresenta chiaramente durante i tre anni osservati, anche se su valori diversi a seguito della crescita complessiva del fenomeno.

Le strutture "hotel comparable", quindi, *pesano per circa un terzo sul totale delle strutture*. Esse però sviluppano un numero notevole di notti strutture-disponibili (oltre 301 mila) e di notti-strutture prenotate (quasi 174 mila). Ciò è principalmente dovuto al fatto che queste abitazioni sono disponibili per la prenotazione, mediamente, per 20 notti al mese generando quasi 12 notti-prenotate al mese. Si tratta di *circa 41 notti all'anno prenotate a fronte di una media generale che si aggira attorno alle 74*¹⁷. Il fatto che questo valore si discosti così notevolmente dalla media generale apre scenari di potenziale concorrenza diretta tra queste strutture e quelle alberghiere. Soprattutto soggetto a critica è il fatto che queste strutture siano disponibili per la prenotazione mediamente *per ben 20 notti al mese a fronte delle 30,4 medie fisicamente disponibili*.

I critici del fenomeno sostengono che dietro ad un valore medio così elevato non può che nascondersi un gruppo di strutture disponibili pressoché costantemente durante tutto l'anno. Strutture che, quindi, non sono abitate dai proprietari e nemmeno impiegate come seconde case ma, bensì, affittate sistematicamente con lo strumento delle locazioni brevi via internet. Il dato sul quale concentrare l'attenzione a questo riguardo è, oltre al numero medio di notti disponibili ed al numero medio di notti effettivamente prenotate nel mese (assieme al loro andamento nel tempo, sempre in forte crescita), è l'incasso annuale stimato che ha superato i 13,1 milioni di euro nel 2017, quasi il 44% dell'incasso complessivo nello stesso periodo. Ne risulta che *il 44% dell'incasso stimato delle strutture Airbnb è riconducibile a quelle che consentono un utilizzo comparabile alle camere d'albergo, e questo a fronte di un peso delle stesse che si ferma al 34%*.

Come già fatto per il complesso delle strutture, è possibile arrivare a confrontare il peso delle "hotel comparable" con quello delle strutture alberghiere tenendo in considerazione il diverso tasso di disponibilità per la locazione delle due tipologie di camere assieme al diverso tasso di occupazione. Come già visto più sopra, una stima prudente delle notti-camera prenotate nel 2016 nel sistema alberghiero della città metropolitana bolognese è pari a poco più di 3 milioni. Per quel che riguarda il mondo Airbnb, la stima delle notti-struttura espresse dalle "hotel comparable" è pari, nello stesso anno, a 105.499. Per la conformazione di

¹⁶ Queste quotazioni sono comprensive della spesa per la pulizie della struttura ma non comprendono altre spese o tasse di qualunque tipo o i diritti della piattaforma. Dovrebbe essere esclusa anche la tassa di soggiorno.

¹⁷ Il confronto diretto di questi valori può essere fatto solo con un certo grado di approssimazione perché la media generale è frutto della serie di valori annuali forniti di AirDNA mentre la media delle strutture "hotel comparable" è frutto della media annuale di valori mensili. Su questo si rimanda ai ragionamenti già svolti in termini di quantificazione di strutture presenti annuali e mensili.

queste strutture il numero delle notti-struttura corrisponde al numero delle notti-camera. Ne risulta che nel 2016, vi è stata una notte-camera prenotata in una struttura “hotel comparable” di Airbnb ogni 29,1 notti-camera prenotate in albergo. Si può stimare che questo valore sia diventato 17,7 nel 2017 rapportando le notti-camera prenotate su Airbnb con il numero di notti prenotate in albergo nel 2016, nell’ipotesi che le notti-camera d’albergo siano rimaste sostanzialmente costanti nel 2017.

Tabella 4 - Dati relativi alle strutture pubblicizzate sul portale Airbnb della tipologia “hotel comparable”. Città metro. di Bologna.

	Incasso stimato annuo EUR	Tariffa giornaliera media EUR	Incasso stimato EUR per pubblicizzata	Incasso stimato EUR per strutt. affittata	Notti-camera mediamente disponibili al mese	Notti-camera mediamente prenotate al mese
2015	€ 3.113.041	€ 73,07	€ 6.222	€ 9.870	15,3	7,3
2016	€ 8.445.565	€ 80,05	€ 10.030	€ 13.673	18,8	10,3
2017	€ 13.108.498	€ 75,52	€ 10.712	€ 13.497	20,4	11,7

	Strutture pubblicizzate media dato mensile			Strutture prenotate media dato mensile		
	"Hotel comparable"	Totale strutture	% Hotel comparable su totale	"Hotel comparable"	Totale strutture	% Hotel comparable su totale
2015	500	1.506	33,2%	315	805	39,2%
2016	842	2.546	33,1%	618	1.728	35,8%
2017	1.224	3.609	33,9%	971	2.616	37,1%

Fonte: Centro studi, monitoraggio dell’economia e statistica di Unioncamere Emilia-Romagna su dati forniti da AirDNA.

Anche in questo caso è possibile fare alcune ipotesi rispetto all’andamento futuro del fenomeno. Se nel 2018 il numero di notti-camera “hotel comparable” dovesse continuare a crescere come durante il 2017, le stesse potrebbero superare le 285mila unità pari a una notte-camera Airbnb “hotel comparable” ogni 10,7 notti-camera alberghiere. Se invece si suppone che il tasso di crescita del 2018 si atteni della stessa entità con cui si è attenuato tra 2016 e 2017 le notti-camera Airbnb “hotel comparable” nel 2018 supererebbero 222mila, vale a dire una notte-camera Airbnb ogni 13,8 notti-camera prenotate in albergo.

Mentre il confronto fatto al paragrafo 3.4 tra il totale delle strutture Airbnb e le camere alberghiere può essere considerato un confronto potenzialmente improprio poiché si tratta di tipologie di alloggio anche molto diverse tra loro (basti pensare alla differenza che esiste tra una camera d’albergo e una camera privata in appartamento abitato dai proprietari o ad un posto letto in una camera condivisa) che, come tali, soddisfano bisogni molto lontani (difficilmente il viaggiatore opterebbe per una camera d’albergo in caso di mancanza della struttura sharing, vuoi per mancanza dell’esperienza di condivisione con gli abitanti del luogo, vuoi per la tariffa applicata molto diversa), il confronto tra le strutture “hotel comparable” e le camere d’albergo appare molto più calzante e configura profili di concorrenza diretta. Ovviamente, sarebbe errato pensare che la totalità dei 13 milioni di euro di incasso stimato per questa tipologia di strutture si sarebbe diretto verso le strutture alberghiere in mancanza dell’opzione sharing poiché, comunque, una parte dei viaggiatori avrebbe rinunciato alla visita, anche solo per la differenza di prezzo esistente tra le due soluzioni. Tuttavia, tra i confronti possibili tra le strutture alberghiere e quelle presenti sui portali, quello con le strutture “hotel comparable” è, di gran lunga, quello che incarna maggiormente le vesti della concorrenza diretta. Ne consegue che, certamente, una parte non trascurabile di quei 13 milioni si sarebbe indirizzata alle strutture dell’ospitalità professionale in mancanza della opzione sharing.

7. Le intere abitazioni

Mentre l’attenzione nei confronti delle strutture “hotel comparable” deriva dal fatto che esse possono essere considerate quelle che esercitano la tipologia di concorrenza più diretta nei confronti delle attività ricettive svolte in maniera professionale (sarebbe riduttivo definirla “ricettività tradizionale”), l’attenzione verso la locazione a breve termine di interi alloggi – indipendentemente dal numero di camere possedute – deriva dal fatto che queste strutture sono quelle che, con maggiore probabilità, vengono gestite in maniera semi-professionale, o professionale, nel senso economico del termine. A ben vedere, la categoria delle

strutture “hotel comparable” è un sottoinsieme della più ampia categoria delle intere abitazioni o, usando la terminologia inglese prevalente nel settore, degli “entire place”.

Questo fenomeno, ancora più delle vicende delle strutture “hotel comparable”, è spesso stato al centro dell’attenzione mediatica in tema di sharing economy nel turismo proprio per gli indici di professionalità di gestione che essa rischia di possedere. Secondo i detrattori di questo fenomeno, infatti, trattandosi della locazione d’interi abitazioni renderebbe necessario, in capo al locatore, il possesso di almeno un’altra abitazione in cui vivere. La cosa renderebbe più labile il nesso tra questo tipo di locazioni e la sharing economy, nata per condividere le risorse non usate a pieno dal proprietario più che per adibire ad uso professionale interi appartamenti destinati permanentemente a questo scopo. Al di fuori dei casi nei quali la locazione a breve termine d’interi abitazioni è relativa a seconde case per le vacanze (per loro stessa natura, vuote per la maggior parte del tempo), o ad abitazioni temporaneamente vuote per svariati motivi (attesa di esiti di una successione, prossima vendita dell’immobile, prossimo trasferimento, trasferimenti temporanei, eventualmente parziali, in altre città e simili), la locazione a breve termine di intere abitazioni rischia di essere la destinazione permanente di un immobile, incarnando i requisiti giuridici dello svolgimento professionale di un’attività economica.

Tabella 5 - Dati relativi alle strutture pubblicizzate sul portale Airbnb della tipologia “entire place”. Città metro. di Bologna.

	Notti-struttura mediamente disponibili al mese	Notti-struttura mediamente prenotate al mese	Incasso stimato annuo EUR	Tariffa giornaliera media EUR	Incasso stimato EUR per pubblicizzata	Incasso stimato EUR per strutt. Prenotata
2015	14,6	6,5	€ 4.205.046	€ 69,65	€ 5.161	€ 8.747
2016	18,0	9,3	€ 13.396.885	€ 81,46	€ 9.585	€ 13.736
2017	19,7	10,8	€ 23.928.492	€ 91,10	€ 11.900	€ 15.589

Strutture pubblicizzate media dato mensile			Strutture prenotate media dato mensile		
"Entire place"	Totale strutture	% "entire place" su totale	"Entire place"	Totale strutture	% "entire place" su totale
2015	815	54,1%	481	805	59,7%
2016	1.398	54,9%	975	1.728	56,5%
2017	2.011	55,7%	1.535	2.616	58,7%

Fonte: Centro studi, monitoraggio dell’economia e statistica di Unioncamere Emilia-Romagna su dati forniti da AirDNA.

Chi è a favore del fenomeno invece pone l’attenzione sul fatto che esso permette di recuperare abitazioni collocate in zone che non sono più in linea con gli attuali stili di vita (fra tutti, l’uso sistematico dell’auto, la prossimità ai centri abitati ed ai servizi quali scuole, posti di lavoro, supermercati e attività di svago) e che sarebbero, altrimenti, a rischio di marginalizzazione e progressivo degrado.

Soprattutto nelle zone appenniniche la permanenza della popolazione residente, a fronte della rarefazione delle attività economiche nelle aree lontane dalle città o dalle maggiori vie di comunicazione, sarebbe possibile solo con forme d’integrazione del reddito di questo tipo che permettano di mettere a profitto abitazioni lasciate sfitte da residenti che si sono trasferiti (o che sono deceduti). Quest’esigenza d’integrazione del reddito dei residenti viene, oltretutto, incontro alle nuove tipologie di turismo¹⁸ sempre più alla ricerca di esperienze autentiche fuori dai percorsi più battuti e caratterizzate dal contatto con la natura e/o con le popolazioni locali. Certo queste considerazioni sono sicuramente condivisibili per le aree appenniniche o di campagna mentre appaiono più forzate quando si parla di strutture collocate nei centri storici delle città, o, comunque, in contesti a forte tensione abitativa.

Chiarite le problematiche potenziali del fenomeno ed i punti di vista prevalenti nell’ambito del dibattito che lo interessa, è possibile passare all’analisi quantitativa dello stesso.

¹⁸ Si veda a questo riguardo lo studio “Turismo di comunità, turismo esperienziale e turismo collaborativo in Emilia-Romagna” realizzato, nell’ambito dell’Osservatorio regionale sul turismo dell’Emilia-Romagna da AITR, Regione Emilia-Romagna e Unioncamere Emilia-Romagna.

Fin dall'inizio della serie storica a disposizione, l'affitto di intere abitazioni ha rappresentato più della metà delle strutture promosse sul portale Airbnb nell'area metropolitana di Bologna. L'incidenza percentuale degli "entire place" ha avuto un andamento altalenante che pare, però, virare decisamente verso l'alto dopo luglio 2017. Soltanto i dati relativi ai prossimi mesi ci diranno se questa tendenza si consoliderà o meno. In media annua anche questo fenomeno, come quello delle strutture "hotel comparable", presenta un'incidenza sorprendentemente costante con valori, nei tre anni disponibili, attorno al 55% delle strutture pubblicizzate. Per quanto riguarda le strutture effettivamente prenotate, l'incidenza è anche maggiore ed ha sfiorato il 70% a gennaio 2015 per poi scendere fino a sotto il 55% a novembre 2016. Da allora, al netto della stagionalità, il peso è di nuovo cresciuto ed ha superato il 62,6% a dicembre 2017. In media annua, quest'ultima incidenza appare, quindi, maggiore di quella sulle strutture prenotabili (o pubblicizzate che dir si voglia), ma anche meno costante, compresa tra il 56% ed il 60%.

L'andamento delle notte mediamente disponibili per mese per struttura ricorda quanto visto più sopra per le "hotel comparable" con valori che passano dalle 14,6 notti del 2015 alle 19,7 notti del 2017. Lo stesso discorso vale anche per le notti mediamente prenotate mensilmente per struttura pubblicizzata, che arrivano a lambire le 11 unità, con un tasso di occupazione medio della struttura prossimo al 55% per il 2017. Se rapportassimo il numero di notti-struttura alla media annuale delle strutture effettivamente prenotate ogni mese, otterremmo un tasso di occupazione spurio che però dà l'idea del numero medio di notti per le quali le strutture prenotate sono occupate ogni mese. In questo caso, il valore passerebbe da meno di 11 ad oltre 14 unità al mese.

Il peso di questo tipo di strutture appare nella sua vera portata se si prendono in considerazione gli incassi stimati. Moltiplicando il numero di notti-struttura prenotate di ogni mese per la tariffa media rilevata per il mese corrispondente, si ottiene una stima dell'incasso mensile. Sommando gli incassi mensili così ottenuti si ottiene una stima dell'incasso annuale¹⁹. Nel caso di specie, la stima dell'incasso annuale per il 2017 delle strutture "entire place" ammonta a quasi 24 milioni di euro. Poiché la stima del corrispondente valore delle strutture "hotel comparable" era pari a più di 13 milioni di euro, abbiamo che la differenza tra i due valori, prossima agli 11 milioni di euro, costituisce una stima degli incassi annuali delle strutture "entire place" con due o più stanze.

In precedenza è stato messo in luce che l'incasso annuo per il 2017 del complesso delle strutture pubblicizzate su Airbnb e situate all'interno dell'area metropolitana di Bologna è prossimo ai 29 milioni e 864 mila euro. Abbiamo quindi che, nel 2017, il 55,7% delle strutture pubblicizzate o, se si preferisce 58,7% delle strutture prenotate, ha generato una percentuale che supera l'80%²⁰ dell'incasso stimato totale. La differenza tra peso delle strutture misurato in unità prenotabili e tramite l'incasso stimato è attribuibile a diversi fattori. In primo luogo il numero medio di notti in cui queste strutture sono disponibili per la prenotazione (prossimo alle 20 unità) è maggiore del valore medio per il totale delle strutture e molto simile e quello registrato per le "hotel comparable". In secondo luogo, anche il numero medio di notti per le quali le strutture promosse sono state prenotate (quasi 11 in un mese) è maggiore del dato medio complessivo. Da ultimo, è innegabile anche l'influenza delle tariffe praticate che, come logico attendersi, sono superiori alla media complessiva relativa alla totalità delle strutture, in considerazione del fatto che sono ricomprese negli "entire place" anche strutture con molte camere. Va poi rimarcato il fatto che tutti questi indicatori risultano in aumento durante l'orizzonte temporale considerato, anche considerando la media annuale degli stessi al fine di depurare gli andamenti dalla inevitabile stagionalità.

¹⁹ Tenendo sempre presente il problema della conversione da dollari, la valuta originaria di fornitura dei dati da parte di AirDNA, ad euro.

²⁰ Va notato che mentre il dato dell'incasso annuale riferito alla totalità delle strutture fa parte dei dati forniti direttamente da AirDNA, il dato del fatturato annuo delle strutture di una specifica categoria, come le "hotel comparable" e le "entire place", è stato stimato utilizzando i dati mensili. Il dato mensile, quindi, potrebbe non avere lo stesso grado di affidabilità (si pensi, ad esempio, alla indisponibilità del tasso di cambio effettivamente utilizzato per convertire i flussi generati in euro in quelli registrata da AirDNA in dollari), e per questo viene qualificato come "stimato". Tuttavia, esso avrà sicuramente l'ordine di grandezza indicato, consegnando alle strutture "entire place" la parte preponderante degli incassi.

Per quanto riguarda la tariffa media praticata, la stessa risulta in notevole crescita lungo gli anni a disposizione, passando da meno di 70 ad oltre 91 euro a notte per struttura. Questo aumento risente di due fenomeni, da una parte, l'aumento del peso della locazione di strutture con più camere da letto e, dall'altra, un aumento delle tariffe medie praticate per ogni tipologia di struttura.

L'aumento tariffario vero e proprio ha riguardato soprattutto le strutture con più di una camera da letto. Anche in questo caso, è ragionevole attendersi che, oltre all'aumento delle tariffe praticate dalla singola struttura, vi sia stato anche un cambiamento del rapporto di composizione delle strutture con aumento di quelle che praticano una tariffa più elevata. E' tendenza generale infatti, a mano a mano che il fenomeno Airbnb interessa fasce di viaggiatori con sempre maggiore disponibilità economiche, che le strutture coinvolte subiscano quello gli esperti di marketing chiamano *trading up*, cioè, il coinvolgimento di strutture di sempre maggior prestigio e, quindi, con tariffe maggiori.

A seguito del segnalato andamento crescente delle notti disponibili, di quelle prenotate e delle tariffe praticate (nonché della variazione nella composizione per numero di stanze delle strutture prenotate) l'incasso annuale medio stimato per struttura pubblicizzata "entire place" è passato dai poco più di 5.000 euro del 2015 ai quasi 12.000 del 2017. L'incasso annuale medio stimato per struttura prenotata, invece, è passato dagli oltre 8.700 euro del 2015 ai quasi 15.600 euro del 2017.

Come già sottolineato in precedenza, il fatto di utilizzare la locazione a breve per mettere a reddito intere abitazioni non significa automaticamente avere una struttura tenuta vuota appositamente per essere permanentemente destinata a questo scopo. Sicuramente una parte di queste abitazioni sono seconde case che vengano locate per i periodi nei quali non sono utili ai proprietari oppure appartamenti temporaneamente vuoti in attesa di una compravendita o di una destinazione ereditaria o a seguito di un trasferimento temporaneo o a tempo parziale (solo alcuni giorni alla settimana o al mese o per alcuni periodo dell'anno), ad esempio, per ragioni di lavoro. Molte altre casistiche sono possibili e sono il portato nel settore delle abitazioni di abitudini di vita sempre meno basate sulla stanzialità. Tutte queste casistiche, tuttavia, sono accomunate da una caratteristica: rendono l'abitazione disponibile per la locazione per un numero limitato di notti l'anno.

I dati forniti da AirDNA non permettono di classificare le strutture in base al numero di notti disponibili in un intervallo di tempo e quindi isolare quelle che sono sempre disponibili per la prenotazione. Tuttavia, è possibile notare come il numero di notti mediamente disponibili al mese per struttura prenotabile sia andato costantemente crescendo nel corso degli anni passando dalle 14,6 alle 19,7 notti-struttura al mese. Questo aumento potrebbe essere dovuto sia ad un aumento del numero di strutture molto disponibili (al limite per tutto il mese), sia all'aumento del numero di notti disponibili per tutte le strutture. Oppure, cosa più probabile, ad una combinazione delle due cause. Questo vuol dire che, con ogni probabilità, il fenomeno è collegato almeno in parte all'aumento del numero di strutture disponibili per molte notti al mese, strutture i cui gestori sono animati da fini più propri dell'economia tradizionale che della sharing economy.

L'andamento durante l'anno delle notti-struttura disponibili, delle notti-struttura prenotate e degli incassi stimati segue l'andamento già evidenziato per le strutture "hotel comparable" con minimi ad agosto e tra gennaio e febbraio e massimi nei mesi primaverili (segnatamente, marzo e aprile) ed autunnali (soprattutto settembre). Va poi notata la tendenza inter-annuale all'aumento dei valori medi complessivi, in linea col diffondersi del fenomeno.

E' possibile arrivare a confrontare il peso delle strutture "entire place" con quello delle strutture alberghiere tenendo, anche in questo caso, in considerazione il diverso tasso di disponibilità per la prenotazione delle camere nelle due tipologie di strutture, quindi, in maniera più puntuale di quanto non consenta di fare una semplice analisi delle camere mediamente disponibili o prenotate. Come già visto più sopra, una stima prudente delle notti-camera prenotate nel 2016 nel sistema alberghiero della città metropolitana bolognese è pari a 3 milioni (si ricorda che tale valutazione deriva dalle 14.016 camere, teoricamente disponibili 365 notti l'anno e con un tasso di occupazione prudenzialmente stimato nel 60%). Per quel che riguarda il mondo Airbnb, la stima delle notti-camera espresse dalle strutture "entire place" è

pari, nello stesso anno, ad oltre 224.932²¹. Si ha quindi che, nel 2016, vi è stata una notte-camera prenotata in una struttura “entire place” di Airbnb ogni 13,6 notti-camera prenotate in albergo. Si può stimare che questo valore sia sceso a 8,1 nel 2017 rapportando le notti-camera prenotate su Airbnb con il numero di notti prenotate nel 2016, nell’ipotesi che le stanze d’albergo in provincia non siano cambiate di molto, com’è ragionevole attendersi durante il corso di un solo anno nel caso delle strutture alberghiere.

Proiettando sul 2018 il tasso di crescita del 2017, al netto dello smorzamento subito nel passaggio dal 2016 al 2017 (come nel caso delle “hotel comparable”), si arriverebbe ad una notte-camera prenotata in una struttura Airbnb ogni 6,4 notti prenotate in una struttura alberghiera.

Mentre la coesistenza delle strutture “hotel comparable” e degli alberghi si svolge secondo le modalità collaudate della concorrenza diretta (i due servizi soddisfano potenzialmente lo stesso bisogno con modalità operative comparabili), lo stesso non può dirsi per le strutture “entire place”, almeno per quelle che non siano costituite da monolocali o abitazioni con una sola camera da letto.

Questa tipologia di “entire place” con due o più stanze, come abbiamo detto, ha generato nel 2017 un incasso stimato pari a circa 11 milioni di euro nell’area metropolitana bolognese, corrispondenti a circa il 37% dell’incasso stimato totale. Si può sostenere che una parte non trascurabile di questi viaggiatori non avrebbe viaggiato in mancanza della possibilità di far ricorso a questo tipo di soluzione per l’alloggio. Quando si viaggia in gruppi numerosi, infatti, la modalità sharing permette di risparmiare in maniera sostanziale sulla sistemazione. In particolare, un appartamento con 2 camere da letto costa meno del doppio di un appartamento con una sola camera (a dicembre 2017 un appartamento con due camere costava 1,43 volte un appartamento con una camera da letto) mentre, di norma, l’affitto di due camere d’albergo costa il doppio dell’affitto di una sola camera. Questo tipo di vantaggio è ancora più forte man mano che il numero delle camere nell’appartamento aumenta (questo anche nella categoria 4 e più camere da letto la cui quotazione media risente della presenza di intere abitazioni di pregio e, quindi, molto costose).

A questo va aggiunto che, di norma, il numero delle persone ospitabili nelle strutture, entire place e non solo, è maggiore del numero delle camere moltiplicato per 2, indice della presenza di divani letto e/o brandine. Il tutto abbassa sicuramente il costo del pernottamento per persona, soprattutto per i gruppi di dimensioni più grandi. Se è vero che una parte, forse quella più abbiente, dei viaggiatori in gruppo avrebbe optato per una soluzione alberghiera in caso di mancanza della modalità sharing, è sicuramente vero che una parte consistente di questi turisti non avrebbero viaggiato, o si sarebbe diretta verso altre mete, in mancanza di questa alternativa. Ne risulta che una parte rilevante di quegli 11 milioni d’incasso stimato per gli “entire place” con 2 o più camere da letto sono sicuramente incrementali per il turismo locale.

8. Le strutture a natura “più propriamente sharing”

I dati forniti da AirDNA a riguardo delle stanze private in appartamenti condivisi e camere condivise non sono dettagliati quanto quelli relativi alle strutture “entire place” e “hotel comparable”, tuttavia alcune considerazioni possono essere fatte anche relativamente a queste strutture che costituiscono il “core” delle attività più tipicamente sharing. Se l’incasso complessivo annuale per il 2017 del complesso delle strutture promosse su Airbnb per la città metropolitana di Bologna è prossimo ai 30 milioni di euro e quello delle strutture “entire place”, indipendentemente dal numero di camere, è pari a quasi 24 milioni, allora è possibile stimare l’incasso 2017 delle camere condivise e delle camere private in appartamenti condivisi in, circa, 6 milioni di euro, cioè, circa il 20% dell’incasso complessivo.

Questa può essere considerata la quantificazione di minima della parte più squisitamente sharing dell’economia della condivisione poiché è quella relativa alle strutture che prevedono la condivisione di spazi durante il soggiorno con gli occupanti abituali dell’abitazione. La vera estensione del “nucleo sharing” dell’economia della condivisione sarà sicuramente maggiore di questo “core” poiché una parte delle strutture “entire place”, anche nella configurazione “hotel comparable”, è certamente costituita da locazioni di seconde case – vuote, per loro natura, per la maggior parte del tempo – o di case temporaneamente sfitte per

²¹ Il valore è stato ottenuto come sommatoria delle notti prenotate per ogni mese per ogni tipologia di struttura moltiplicato per il numero di camere posseduto dalla struttura, purché “entire place”.

qualsivoglia motivo (*successione* in corso, *prossima vendita*, prossimo *trasferimento*, *trasferimenti temporanei* o *parziali* in altre città e simili). Tuttavia i dati a disposizione permettono di arrivare ad una quantificazione ragionevolmente certa solo della parte più “core” del nucleo sharing dell’economia della condivisione.

9. Una verifica empirica dei dati forniti

Al fine di verificare la coerenza tra i dati forniti da AirDNA a riguardo del portale Airbnb e la realtà risultante dalla consultazione materiale del portale, gli uffici di Unioncamere Emilia-Romagna durante la seconda settimana di febbraio 2018 hanno eseguito una *verifica empirica* su tutte le strutture reperibili sul portale per la città metropolitana di Bologna. Un’analisi ragionata dei dati raccolti (che qui non si riporta per ragioni di spazio) fa ritenere che i dati forniti da AirDNA e quelli reperiti direttamente siano coerenti tra loro.

Questa rilevazione ha anche messo in luce come, fatto 100 il numero di strutture promosse da almeno un portale nel territorio della Città metropolitana di Bologna, solo 60 erano presenti anche su Airbnb. In mancanza di dati relativi ai tassi di occupazione delle strutture che non sono su Airbnb non è possibile stabilire un ordine di grandezza del fenomeno fuori di questo portale. Tuttavia, questo raffronto mette in luce come il *fenomeno sia più estero di quello descritto dalle cifre fin qui utilizzate*.

10. Le intere abitazioni ed il cambiamento di destinazione dei centri storici

Fin qui l’impatto della locazione a breve termine attraverso le piattaforme di sharing economy turistica è stato *analizzato in un’ottica propriamente di settore*. Quantificando l’impatto del fenomeno in termini di strutture attive, camere offerte, prezzi praticati e incassi stimati ci si è implicitamente chiesti quanta parte di queste grandezze avesse *natura incrementale* rispetto al turismo bolognese e quanta parte, invece, avesse dato luogo ad *un trasferimento di visitatori, attuali e potenziali*, dalle attività gestite in maniera professionale a quelle svolte, più o meno propriamente, secondo la logica della sharing economy. Abbiamo visto quanto la risposta a questo quesito *dipendesse radicalmente dal tipo di struttura* promossa sui portali ed abbiamo dato una quantificazione delle strutture disponibili, delle camere offerte, delle notti-camera generate e degli incassi stimati per le diverse tipologie di strutture.

Alzando lo sguardo oltre la logica di settore, è possibile rendersi conto che la crescita potenziale dell’affitto a breve termine impatta su *molti altri aspetti dell’organizzazione economica e sociale del territorio*. Tra tutti i possibili elementi da valutare, quello che pare gravido di cambiamenti di maggior portata sembra essere la *concentrazione del fenomeno in aree ben specifiche del tessuto urbano*: i centri storici, specie quelli a maggior pregio turistico. Si tratta di un fenomeno sperimentato, con intensità variabile ma comunque crescente, in tutte le aree del mondo che hanno conosciuto l’estensione della così detta *air-economy*²². All’iniziale entusiasmo per il rivitalizzarsi turistico di aree che, specie per la frammentazione della proprietà immobiliare ed i prezzi elevati, non avevano potuto conoscere l’espansione delle strutture ricettive di tipo alberghiero, è seguita la preoccupazione per la modificazione dell’organizzazione sociale ed economica di intere aree delle città, con potenziali pesanti effetti di medio-lungo termine che, al momento, possono solo essere intravisti all’orizzonte.

Adottando una terminologia tipica del discorso economico, potremmo dire che le aree a maggior vocazione turistica delle città, tipicamente i centri storici, stanno assistendo ad un crescente fenomeno di “*spiazzamento degli abitanti continuativi*”, intendendo come tali coloro che vivono la città in maniera abituale (siano essi residenti, studenti o lavoratori fuori sede) a favore di viaggiatori alloggiati in strutture in locazione breve. Tale destinazione, infatti, è in grado di offrire ai proprietari delle abitazioni rendimenti non paragonabili a quelli offerti dalla locazione a lungo termine (anche di studenti). Il fenomeno può essere messo in relazione all’offerta di *qualunque tipologia di strutture* sui portali di sharing economy, anche di quelle che offrono stanze condivise o stanza private in appartamenti abitati dai proprietari o dai conduttori abituali. Tuttavia, lo “*spiazzamento di abitanti continuativi*” è *particolarmente evidente in caso di offerta di interi appartamenti*

²² Così viene chiamata da alcuni l’economia che ruota attorno alla locazione a breve termine tramite i portali della sharing economy turistica.

poiché si tratta di abitazioni che per poter essere offerte nella loro interezza non sono abitate, almeno per il periodo di disponibilità per la prenotazione. Poiché, come calcolato in precedenza, il numero medio di notti disponibili alla prenotazione per le intere abitazioni promosse su Airbnb è prossimo a 20 unità al mese, appare ragionevole immaginare che i casi di appartamenti permanentemente adibiti alla locazione temporanea non siano casi isolati.

Tabella 6 - Percentuale del patrimonio immobiliare dei centri storici offerto (intere abitazioni) su Airbnb e variazione 2015-2016

City	% Housing stock 2015	% Housing stock 2016	Variation 2015-2016
Bari	0.80%	1.00%	25.00%
Bologna	1.00%	2.40%	140.00%
Catania	1.40%	2.20%	57.10%
Firenze	11.10%	17.90%	61.30%
Genova	0.60%	1.00%	66.70%
Matera	17.30%	25.30%	46.20%
Milano	1.70%	3.60%	111.80%
Napoli	1.00%	3.10%	210.00%
Roma	7.10%	8.00%	12.70%
Siena	2.50%	4.00%	60.00%
Torino	1.00%	2.80%	180.00%
Venezia	6.10%	8.90%	45.90%
Verona	2.20%	4.10%	86.40%

Fonte: "Airification" delle città: studio sull'impatto degli affitti a breve termine", Università di Siena, tratto da "Il Sole 24 Ore"²³

Questo fenomeno ha già raggiunto intensità ragguardevoli in molte città, anche Italiane. Secondo uno studio condotto dall'Università di Siena²⁴ e ripreso anche da una analisi di AITR²⁵ sul turismo esperienziale, di comunità e condiviso, già a fine 2016 le offerte di abitazioni complete (entire place) sul solo portale Airbnb erano pari al 25% del patrimonio immobiliare disponibile nel centro storico di Matera. Tale percentuale era pari al 18% per Firenze, al 9% per Venezia e all'8% per Roma. Se la percentuale di Matera può essere considerata fortemente influenzata dalla ridotta dimensione di questa città e dal fatto che il centro storico della stessa abbia per lo più un'utilizzabilità solo turistica, lo stesso non può certo dirsi per le altre città italiane citate.

La percentuale riferita al centro di Bologna nel 2016 era 2,4%, quindi molto più contenuta rispetto a quella delle città citate. Se però consideriamo che la stessa era pari all'1,0% nel 2015 è evidente come l'aumento in un solo anno sia stato più che ragguardevole (+140%). Se poi si aggiunge il fatto che il 2017 ha segnato un ulteriore notevole aumento delle strutture pubblicizzate sul territorio comunale, e quindi anche nel centro storico, è ragionevole attendersi che la percentuale in parola sia ulteriormente aumentata nel corso dell'ultimo anno.

I centri storici delle nostre città, quindi, si starebbero trasformando in aree dove non risiede stabilmente quasi più nessuno e la popolazione cambia continuamente seguendo i flussi turistici, modificando radicalmente la sociologia urbana non solo del centro ma dell'intera città, spezzando, o per lo meno attenuando, il legame funzionale tipico tra il centro e gli altri quartieri. I servizi e le attività commerciali localizzati nel centro storico rischiano di essere sempre più a servizio dei turisti di passaggio (specie se alto-spendenti) e sempre meno degli abitanti (del centro o degli altri quartieri). Un centro storico con un costo della vita più legato a quello delle altre località turistiche e dei paesi di provenienza dei viaggiatori che non

²³ <http://www.ilsole24ore.com/art/notizie/2017-06-12/metto-casa-airbnb-cosi-cambia-cuore-citta-d-arte-ecco-chi-ci-guadagna-e-dove--171816.shtml?uuid=AEo9FAdB>

²⁴ "Airification" delle città: uno studio sull'impatto degli affitti a breve termine in Italia", condotta dal Laboratorio Ladest del dipartimento di Scienze politiche dell'Università di Siena. Il Sole 24 ore: <http://www.ilsole24ore.com/art/notizie/2017-06-12/metto-casa-airbnb-cosi-cambia-cuore-citta-d-arte-ecco-chi-ci-guadagna-e-dove--171816.shtml?uuid=AEo9FAdB>

²⁵ Associazione Italiana Turismo Responsabile, AITR, <http://www.aitr.org/>

agli altri quartieri. Un centro in cui le attività economiche, alla ricerca di maggiori profitti, si indirizzano sempre più al servizio dei viaggiatori e sempre meno al servizio degli abitanti della città. Un centro, quindi, sempre meno visitato e vissuto dalla popolazione locale e in cui, quindi, le attività non possono fare altro che indirizzarsi ai viaggiatori in un fenomeno che si sviluppa a spirale e che, superato un certo livello, si autoalimenta.

Esiste una ragione economica per la quale gli affitti brevi tendono a concentrarsi nei centri storici delle città. In parole povere, mentre nelle aree non centrali il reddito garantito dall'affitto a lungo termine e quello potenzialmente generato dagli affitti a breve sono, alle condizioni attuali, in linea di massima paragonabili, nelle aree centrali il vantaggio economico derivante dall'affitto a breve termine è notevole, nonostante l'elevato livello degli affitti a lungo. Nelle aree centrali, questo differenziale è tale da persuadere i proprietari a riconvertire i propri appartamenti verso la locazione a breve.

Per rendersene conto, è possibile fare riferimento ad un esempio differenziale che metta a confronto i rendimenti dei due tipi di locazione (a breve e lungo termine) in due aree della città di Bologna²⁶.

Tabella 7 - Confronto in termini di rendimento DIFFERENZIALE tra l'affitto a breve e quello a lungo termine. Comune di Bologna.

Sistemazione con due camere "entire place" su Airbnb. Dati AirDNA e nostre simulazioni (ipotesi di cedolare secca)													
Collocaz. appart.	tariffa media stimata 2017	Notti anno	Incasso lordo stimato	Tassa rifiuti	Imposte sul reddito	Fee del portale	Utenze	Spese cond. ordin.	Tassa sogg.	Comp. gestore	Totale costi differenziali / tipo gestione		NETTO DIFF.LE
"MEDIA"	€ 110	138	€ 15.205	€ 220	€ 3.193	€ 760	€ 804	€ 1.300	€ 760	€ 0	Interna	€ 7.037	€ 8.167
	37,9%			idem	idem	€ 0,00	idem	idem	idem	€ 4.561	Esterna	€ 10.839	€ 4.366
DENTRO MURA	€ 154	194	€ 29.801	€ 220	€ 6.258	€ 1.490	€ 804	€ 1.300	€ 1.490	€ 0	Interna	€ 11.562	€ 18.239
	53,1%			idem	idem	€ 0,00	idem	idem	idem	€ 8.940	Esterna	€ 19.013	€ 10.788

AFFITTO A LUNGO TERMINE: COMUNE DI BOLOGNA													
Collocaz. appart.	Canone mensile stimato	Mesi	Incasso lordo stimato	Tassa rifiuti	Imposte sul reddito	Fee del portale	Utenze	Spese cond. ordin.	Tassa sogg.	Comp. gestore	Totale costi differenziali / regime		NETTO DIFF.LE
"MEDIA"	€ 750	12	€ 9.000	€ 0,00	€ 1.890	€ 0,00	€ 0,00	€ 200	€ 0,00	€ 0,00	cedol.	€ 2.090	€ 6.910
				idem	€ 3.420	idem	idem	idem	idem	idem	non ced	€ 3.620	
DENTRO MURA	€ 1.050	12	€ 12.600	€ 0,00	€ 2.646	€ 0,00	€ 0,00	€ 200	€ 0,00	€ 0,00	cedol.	€ 2.846	€ 9.754
				idem	€ 4.788	idem	idem	idem	idem	idem	non ced	€ 4.988	

Fonte: Centro studi e monitoraggio di Unioncamere Emilia-Romagna su dati AirDNA, il Sole 24 Ore e osservazioni dirette²⁷.

I dati utilizzati sinora ci dicono che l'affitto a breve termine sul portale Airbnb di un appartamento completo con due camere da letto nel 2017 è costato, mediamente, poco meno di 110 euro a notte. Le notti mediamente occupate per un appartamento di questa tipologia, sempre nel 2017, sono state circa 138, dando luogo ad un incasso stimato superiore a 15.200 euro l'anno. A questo incasso stimato è necessario sottrarre, al fine di realizzare il confronto con l'affitto a lungo termine, le spese che, in caso di affitto lungo, verrebbero normalmente pagate dalla parte conduttrice. Si tratta della tassa rifiuti, dei diritti dovuti al portale²⁸, delle utenze, delle spese condominiali ordinarie (come il riscaldamento, se centralizzato, la pulizia

²⁶ Il lavoro trae ispirazione da un recente articolo apparso su "Il Sole 24 Ore" del 19/02/2018, della serie "Casa, lo speciale del lunedì". I valori riportati sono stati adattati al caso di Bologna, quando necessario.

²⁷ Mentre i dati relativi alla tariffa media giornaliera Airbnb forniti da AirDNA per certo non contengono i diritti che la piattaforma addebita ai clienti in fase di prenotazione, più incerta è la situazione della tassa di soggiorno. A fini prudenziali, in questa simulazione il controvalore della tassa di soggiorno (che a Bologna viene riscossa direttamente da Airbnb e poi versata all'ente) è stata tolta dall'incasso del proprietario, quindi come se la tassa di soggiorno fosse ricompresa nell'incasso registrato. Per la metodologia AirDNA si veda <https://www.airdna.co/methodology>

²⁸ nel caso di Airbnb, questa percentuale è di norma pari al 3% ma, come specifica lo stesso portale, potrebbe essere superiore. Nell'esempio, la percentuale è stata prudenzialmente posta al 5% per tenere conto di questi casi.

delle parti comuni ecc) le imposte di soggiorno (qui applicate le tariffe in vigore per il Comune di Bologna per la corrispondente fascia di prezzo per notte e per persona²⁹) e il compenso dell'eventuale gestore dei servizi di accoglienza, di pulizia e simili.

Un immobile adibito a locazione a breve tramite i portali di sharing economy può, infatti, essere gestito in modi molto diversi tra loro. Nell'esempio si sono analizzati i due casi estremi dello spettro delle possibilità: una gestione totalmente interna nella quale le attività di inserzione e feed-back, di check-in e check-out, di pulizia, di riordino e di sostituzione della biancheria vengono svolte direttamente dalla proprietà. Una seconda tipologia, totalmente esterna, prevede invece che tutte le attività indicate siano svolte da un soggetto esterno appositamente remunerato per questo con una percentuale dell'incasso³⁰. Nel primo caso, tra i costi vanno considerate i diritti del portale e non le spese di gestione. L'opposto è necessario fare in caso di gestione esterna.

In entrambe le ipotesi, comunque, vanno considerate le imposte sul reddito poiché, essendo proporzionali allo stesso, hanno un valore diverso nelle diverse simulazioni.

Per la determinazione delle imposte sul reddito si è ipotizzato di poter applicare la cedolare secca, questo sia al fine di rimanere nell'ambito stretto della locazione tra privati, si per poter prescindere dal reddito imponibile del proprietario che determinerebbe l'aliquota marginale applicabile al canone di locazione, rendendo il confronto arbitrario. Il netto al quale si perviene con questo esercizio non è il netto effettivo che rimane al proprietario poiché andrebbero sottratte altre spese, come le tasse sull'immobile (IMU/Tasi) e le spese condominiali straordinarie o a carico della proprietà poiché, appunto, queste graverebbero comunque sulla proprietà dell'immobile, e sempre con lo stesso ammontare, indipendentemente dal tipo di locazione usato per la stessa o dal canone riscosso. Si tratta, quindi, di un netto determinato col solo scopo di permettere in confronto, in termini meramente monetari, fra la locazione a lungo e quella a breve. Per questo l'incasso viene detto netto differenziale.

Nell'ipotesi di gestione interna, il netto differenziale al quale si giunge, com'è possibile vedere dalla tabella riportata in queste pagine, è pari ad oltre 8.160 euro all'anno. Nell'ipotesi opposta di gestione totalmente esternalizzata il netto differenziale al quale si arriva è inferiore a 4.400 euro l'anno.

Dalle osservazioni dirette relativi ai maggiori siti attivi nell'affitto di immobili in città è emerso che il prezzo medio mensile per la locazione di lungo termine di un appartamento di circa 75-80 metri quadri con 2 camere da letto è pari, mediamente, a 750 euro al mese, cioè, 9.000 euro l'anno. Sottratti a queste cifre i costi di gestione differenziali rispetto alla forma breve di affitto che gravano sulla proprietà (in sostanza, solo le imposte sul reddito e la parte – di norma minoritaria – delle spese condominiali ordinarie che gravano sulla proprietà) si arriva ad un netto differenziale³¹ di poco più di 6.900 euro all'anno. Si tratta di una cifra inferiore, ma tutto sommato, non dissimile da quella calcolata nel caso di affitto breve con gestione diretta da parte della proprietà ma nettamente superiore a quello che si ricaverebbe in caso di locazione breve con gestione totalmente esterna.

Se l'appartamento invece di essere collocato in una fantomatica “zona media” del comune di Bologna fosse collocato dentro le (ex) mura della città, l'affitto dello stesso, sempre a lungo termine, lieviterebbe (pur escludendo dalla media le abitazioni di particolare pregio) negli intorni di 1.050 euro al mese, il 40% in più. Si tratta di una differenza notevole, all'apparenza in grado di garantire un guadagno difficilmente migliorabile in capo al proprietario.

Tuttavia, per esserne certi, il confronto di questa seconda situazione va fatto con un appartamento con le stesse caratteristiche, locato a breve e anch'esso collocato dentro le mura.

E' ragionevole attendersi che questo appartamento spunti un prezzo per notte, mediamente, superiore del 40% rispetto a quello rilevato sul complesso del territorio comunale (si tratterebbe comunque di cifre

²⁹ Mentre i valori relativi alla tariffa media giornaliera Airbnb forniti da AirDNA per certo non contengono i diritti che la piattaforma addebita ai clienti in fase di prenotazione, più incerta è la situazione della tassa di soggiorno.

³⁰ Le incidenze di questi costi sull'incasso sono state tratte dall'articolo de “Il Sole 24 Ore” sopra citato.

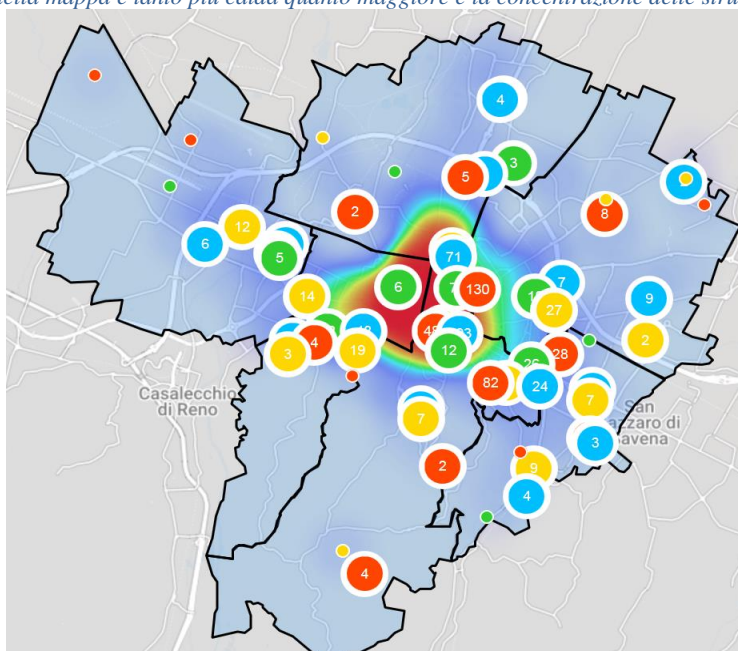
³¹ vale quanto detto sopra sulla differenza tra questo netto e quello che rimane effettivamente al proprietario.

ragionevoli, meno di 38,5 euro per persona per notte) con un tasso di occupazione della struttura, anche questo, maggiore del 40% rispetto alla media del totale comunale (si tratterebbe di un tasso di occupazione annuale lordo pari al 53,1%, equivalente a meno di 194 notti per anno. Anche questa valutazione appare verosimile). Accettando queste ipotesi, la locazione a breve termine potrebbe dare luogo ad un netto differenziale di oltre 18.200 euro (oltre 8.400 euro in più dell'affitto a lungo termine) nel caso di gestione completamente interna della struttura affittata sui portali, che diventerebbero comunque più di 10.700 euro nel caso gestione totalmente esterna della locazione a breve (oltre 1.000 euro in più della locazione a lungo termine). In entrambi i casi, il rendimento differenziale sarebbe comunque superiore a quello garantito dalla locazione a lungo termine³².

E' anche possibile calcolare il numero di notti di prenotazione dell'abitazione al di sopra del quale risulta più conveniente affittare la stessa a breve termine. Si tratta di una sorta di break even point, di punto di pareggio non tra costi e ricavi ma tra le due tipologie di locazione. Nel caso dell'appartamento collocato all'interno delle mura, tale valore è pari a 114 notti nel caso di gestione totalmente interna (un valore, va notato, inferiore al dato medio effettivamente rilevato del 2017, 138 notti) e a 177 notti nel caso di gestione totalmente esterna.

L'esempio mette bene in luce come per coloro possiedono proprietà immobiliari nel centro della città, il premio economico per il passaggio ad una gestione a breve degli affitti è notevole e, probabilmente, in crescita assieme all'efficacia del portale nel garantire la locazione.

Figura 2 - La colorazione della mappa è tanto più calda quanto maggiore è la concentrazione delle strutture presenti su Airbnb.



Fonte: Monitoraggio strutture Airbnb, nov. 2017. Open data del Comune di Bologna: <http://dati.comune.bologna.it/node/3088>

Questo premio è strettamente localizzato nel centro ed è di consistente entità. Per questo il fenomeno di spiazamento che ne consegue è altrettanto ben localizzato all'interno delle mura cittadine (infatti, come mette bene in luce l'esempio sopra svolto, quello che fa la vera differenza in termini di convenienza tra locazione a breve termine e locazione a lungo termine è la localizzazione dell'immobile stesso). Non stupisce quindi che la maggior parte delle strutture presenti su Airbnb sia localizzata nelle zone centrali di Bologna. Di recente, il Comune di Bologna ha messo on line su Open-data (beta) la localizzazione delle strutture presenti su Airbnb a novembre 2017. La mappa che ne risulta, riportata in queste pagine, mette bene in evidenza questa concentrazione.

³² Si tratta di una simulazione basata sulle ipotesi di lavoro dichiarate ed è, quindi, soggetta alle stesse.

Oltre alle differenze dell'importo dell'incasso derivante dalle diverse forme di locazione, un altro elemento che i proprietari tengono in considerazione nella scelta tra locazione a breve ed a lungo termine è sicuramente il rischio di morosità. Mentre con un contratto di locazione a breve termine la morosità è quasi sconosciuta, visto il pagamento con autorizzazione anticipata su carta di credito, con un contratto di locazione a lungo termine il rischio di morosità è concreto visto l'impegno ultra annuale delle parti, i costi ed i tempi della procedura di sfratto e l'onere del pagamento delle tasse sul canone "teorico" fino alla convalida dello sfratto.

Quest'ultima considerazione rischia di costituire una particolare criticità per le fasce che già ora faticano a reperire appartamenti in affitto, soprattutto nelle grandi città. Il riferimento immediato è a famiglie numerose e a reddito basso e agli studenti fuorisede. Il timore per la crescita dei canoni di locazione delle città caratterizzate da maggior tensione abitativa si è già fatto sentire all'estero dove diverse amministrazioni comunali hanno preso misure anche drastiche (Palma di Maiorca ha vietato – tout court – gli affitti turistici da parte dei privati mentre New York City ha vietato gli affitti con durata inferiore ai 30 giorni).

Come logico attendersi, queste iniziative hanno riscosso livelli di apprezzamento completamente opposti: da una parte le associazioni degli albergatori, dall'altra, quelle che rappresentano gli host.

Per quel che riguarda il nostro paese, le iniziative delle Regioni che sono intervenute per stabilire confini tra attività professionale e non sono stati, al momento, contestati e poi bocciati dai Tar. Il decreto legge 50 del 2017 (lo stesso che prevede l'obbligo di operare ritenuta sui pagamenti in capo agli intermediari) prevede che debba essere emanato uno specifico regolamento, che ancora manca, per la definizione dei criteri in base quali l'attività può essere considerata imprenditoriale.

I sostenitori delle locazioni a breve termine controbattono a queste criticità confrontando il numero degli affitti a lungo termine, 2,8 milioni, col numero di abitazioni, 5,4 milioni, che il Ministero delle Finanze classifica come "a disposizione"³³. In mancanza della locazione a breve una parte cospicua di queste abitazioni non troverebbe impiego, portando, nel medio-lungo termine all'abbandono delle stesse con conseguendo degrado generalizzato del patrimonio immobiliare.

E' facile rispondere a questa osservazione considerando quanto appreso dalla simulazione sui differenziali di rendimento di cui più sopra: il maggior incentivo all'utilizzo delle locazioni a breve termine si riscontra nelle aree maggiormente appetibili anche per le altre forme di impiego economico del patrimonio immobiliare.

E' per contro vero che il patrimonio immobiliare collocato in territori economicamente marginali ma paesaggisticamente e culturalmente interessanti possono trovare il pressoché unico impiego economico tramite la locazione a breve e questo consente ai viaggiatori che praticano i c.d. "turismi nuovi" di pernottare in luoghi che non attirano flussi turistici tali da poter giustificare la costruzione di strutture turistiche gestite professionalmente. Questo consente alle popolazioni locali di integrare il proprio reddito e di evitare il trasferimento nelle aree urbane (fenomeno che ha preso nuovamente corpo di recente).

11. I margini che lasciano il paese

Un'ulteriore conseguenza sul territorio dell'utilizzo delle piattaforme di sharing economy, nel caso in cui queste non abbiano sede nel nostro paese, consiste nel fatto che una percentuale degli incassi corrispondente alle commissioni del portate lascia il territorio per andare in paesi spesso fuori dall'Unione Europea. Questo vuol dire che una parte non trascurabile del margine generato da un'attività svolta nel nostro paese non è reinvestita all'interno dei nostri confini.

Nel caso di Airbnb, una percentuale (minima) del 3%³⁴ del subtotale (di norma comprendente il costo del pernottamento nella struttura e pulizia della stessa) viene addebitato all'host mentre una ulteriore percentuale compresa tra il 5% ed il 15%, sempre del subtotale, viene addebitata all'ospite. Ne risulta che, dei poco meno di 30 milioni di euro di incasso stimato per le strutture della città metropolitana di Bologna, 900.000 euro

³³ Dati tratti dall'articolo de "Il Sole 24 Ore" del 19 febbraio citato in precedenza.

³⁴ <https://www.airbnb.it/help/article/1857/what-are-airbnb-service-fees>

vengono addebitati all'host e dirottati verso la piattaforma mentre, applicando una aliquota intermedia del 10%, ulteriori 3 milioni di euro vengono addebitati ai clienti. E', quindi, ragionevole stimare in quasi 4 milioni di euro la cifra che nel 2017 è stata incamerata dal portale e lascia il territorio.

12. Gli host con molteplici proprietà, gli inserzionisti albergatori e ed il business travel: in fenomeno aumenta la propria complessità

Un tema che interseca tutti quelli analizzati sinora è quello degli inserzionisti, o host come oramai si dice correntemente, che possiedono e promuovono più immobili. Il fenomeno e potenzia la problematica del rapporto con l'ospitalità turistica professionale poiché il confine con la stessa diventa più labile a mano a mano che il numero di strutture gestite aumenta, suggerendo la presenza di crescenti elementi di professionalità in quella che dovrebbe essere un'attività di sharing economy tra pari.

Secondo i dati relativi al territorio del comune di Bologna e forniti da AirDNA per il portale Airbnb, il 23 febbraio di questo anno erano attivi 1.809 inserzionisti diversi per 3.025 strutture pubblicizzate³⁵. Si tratta di una media di 1,67 strutture per ogni inserzionista. Il dato medio è prodotto da un 46% per inserzionisti presenti con un'unica struttura e dal 54% di inserzionisti che ne promuove più di una. Il fenomeno degli inserzionisti con più strutture, quindi, è presente anche nella città di Bologna anche se, pare, con una intensità minore di quella evidenziata nei confronti di altre città, segnatamente Venezia, Firenze e Roma.

Va detto che una parte di queste inserzioni multiple potrebbe essere conseguenza della presenza di più soluzioni diverse pubblicizzate separatamente all'interno della stessa struttura. Questa ipotesi è plausibile e riduce l'incidenza del fenomeno senza, tuttavia, neutralizzarlo (poiché si tratterebbe comunque di strutture sufficientemente grandi da permettere la promozione di più soluzioni contemporaneamente).

Mentre questo lavoro stava procedendo verso la chiusura, si è diffusa la notizia³⁶ che Airbnb sta aprendo le porte alle inserzioni di albergatori professionisti. Il portale ha annunciato di voler aprire il proprio portale solo a quelle che risponderanno a specifici standard. Si parla di strutture capaci di offrire "un'esperienza unica, come i più quotati hotel indipendenti con camere dal tocco personale, servizi unici o profondamente legati al territorio e con proprietari/gestori ben informati e sempre disponibili"³⁷.

Anche al netto di questa specificazione, appare chiaro come questa decisione, che sarà sicuramente seguita da analoghe iniziative di piattaforme concorrenti, renderà ancora più difficile capire quanta parte delle transazioni intermedie dai portali di sharing economy sia ascrivibile all'economia della condivisione propriamente detta (quella in possesso di tutte le caratteristiche enunciate all'inizio di questo lavoro) e quanta invece sia più propria dell'economia tradizionale.

Alzando lo sguardo dal percorso seguito sinora è possibile accorgersi che, se è vero che la natura di una transazione sui portali di sharing dipende molto dal tipo di struttura con cui si interloquisce tramite le piattaforme, è vero che anche gli interessi e la tipologia della clientela non sono indifferenti per la qualificazione della natura di una transazione.

Da questo punto di vista, è di particolare rilevanza il fatto che chi viaggia per lavoro inizi a preferire soluzioni di economia collaborativa alle classiche opzioni offerte dal trasporto in taxi e dal soggiorno in hotel.

Questa evoluzione è motivata, oltre che dal minor costo del trasporto e del pernottamento offerto dalle soluzioni sharing, anche dalla maggior varietà dell'offerta di queste soluzioni, dall'assoluta "mobilità" della gestione (tramite smartphone) e dalla possibilità di avere interazione con la popolazione locale.

Fino a che punto una transazione che vede coinvolta una persona che viaggia per lavoro con nota spese può essere definita propria dell'economia collaborativa? La risposta non è semplice. Se a viaggiare è un gruppo di colleghi che, per partecipare ad una fiera, prende in affitto, a spese dell'azienda, un appartamento

³⁵ Nel confronto tra questo valore e quelli presentati precedentemente è necessario tenere presente che queste sono le strutture pubblicizzate in un determinato giorno.

³⁶ Si veda l'articolo <https://www.tomshw.it/airbnb-sempre-camere-b-b-boutique-hotel-91526>

³⁷ Parte tratta dall'articolo citato.

intero da un proprietario che ne ha affidato la gestione ad una società specializzata, probabilmente siamo fuori dalla sharing economy. Se a viaggiare è una persona sola che prende in affitto una camera singola in un appartamento abitato dai proprietari siamo fuori o dentro i confini dell'economia collaborativa?

E' facile capire come anche questa tendenza contribuisca a rendere sempre più difficile tracciare un confine tra l'economia collaborativa in senso proprio e l'economia tradizionale che, alla luce di questa difficoltà, diventano gli estremi di un continuum di realtà in cui le due nature si mescolano con varia gradazione. La vera sfida per il legislatore sarà tracciare un confine nell'ambito di questo continuum tra ciò che è attività professionale e ciò che non lo è. Una distinzione che avrà, in forza di quanto detto, una natura parzialmente arbitraria.

13. La promozione della “vera” sharing economy

Lo sviluppo logico di questo lavoro ha portato a mettere in luce realtà che si allontanano via, via sempre più dalla definizione di sharing economy che è stata data inizialmente fino ad arrivare a situazioni che di sharing hanno, potenzialmente, veramente poco.

E' importante sottolineare che questa “deriva” della sharing economy verso l'economia tradizionale non riguarda tutti. Questa disamina ha permesso di stimare l'incidenza minima (circa un quinto) che la sharing economy propriamente detta ha nel complesso delle transazioni analizzate, pari a quella delle attività inerenti le camere condivise e le camere singole in appartamenti condivisi. E' stato poi sottolineato che questa quantificazione è sicuramente di minima poichè, certamente, anche una parte delle transazioni relative alle intere abitazioni rientrano nel perimetro della sharing economy propriamente detta.

Quest'analisi non può non dare conto di chi si è sottratto all'“involuzione” per mantenersi fedele ai principi dell'economia della condivisione. A Bologna, come in molti altri territori del nostro paese, sono nate molte iniziative, in particolare di natura associativa, che hanno come obiettivo la diffusione della forma più propriamente sharing della nuova economia, oltre alla promozione del rispetto di tutti gli obblighi previsti per le locazioni a breve termine.

14. Conclusioni

La sharing economy si fonda sullo scambio di un bene/servizio con un altro bene/servizio o una quantità (limitata) di denaro. L'economia della condivisione è approdata al turismo per seguire le necessità di risparmio dei viaggiatori ma si sta consolidando anche come possibilità di vivere un'esperienza più autentica nei luoghi visitati, un'esperienza meno mediata dagli operatori professionali del settore. In molti casi lo spirito di liberalità tra le pari viene mantenuto nelle transazioni mentre in altri si sta trasformando in un vero e proprio business che integra molti dei requisiti, in senso giuridico, della professionalità imprenditoriale.

A prescindere da questo problema, di non poco conto, ne rimane un altro. I centri storici di molte città assistono sempre più allo “spiazzamento degli abitanti abituali” a favore dei turisti alloggiati in strutture in locazione breve che offrono ai proprietari, in molti casi, rendimenti non paragonabili a quelli garantiti dalla locazione tradizionale. Questo fenomeno ha già raggiunto intensità ragguardevoli in molte città italiane ed è in crescita anche a Bologna.

E' d'altro canto vero che queste piattaforme consentono, soprattutto in aree economicamente marginali ma culturalmente e paesaggisticamente interessanti, forme d'integrazione del reddito che permettono di prendersi cura di proprietà che altrimenti non sarebbero valorizzate, oltre a consentire la permanenza in loco dei residenti. Non va poi trascurato il fatto che, ove permangano le sottolineate caratteristiche di scambio tra pari, la dimensione di esperienza per ospiti e proprietari è fonte di arricchimento culturale reciproco. Altro aspetto da non trascurare il fatto che gruppi e famiglie numerosi ma con disponibilità limitate non potrebbero viaggiare senza le opportunità di risparmio offerte dall'economia della condivisione.

Se è vero quindi che, da una parte, il fenomeno della sharing economy turistica ha, sicuramente, un'area di sovrapposizione, e quindi di concorrenza, con l'industria della ricettività è però vero, dall'altra parte, che

esso ha attivato flussi turistici che prima erano solo potenziali. Lo svolgimento di questo lavoro ha permesso di dimensionare, con un certo grado di approssimazione, questi aspetti.

Nell'area bolognese la diffusione della sharing economy turistica ha coinciso, da una parte, col decollo dell'Aeroporto G. Marconi che ha portato in città un numero sempre maggiore di visitatori stranieri e, dall'altra, con la progressiva acquisizione da parte del territorio di una forte attrattività turistica legata al turismo esperienziale di tipo *food, motor, e wellness*.

Al netto di questo, il fenomeno dell'economia della condivisione nel turismo ha una portata notevole che ha solo cominciato a mostrare le proprie potenzialità ed i propri effetti sul mondo del turismo. E' ragionevole attendersi che non vi saranno inversioni di tendenza nel prevedibile futuro, cioè, la sharing economy - nel turismo come negli altri settori - è arrivato per restare e va, quindi, gestita. Le esperienze delle aree del mondo che hanno conosciuto il fenomeno prima del nostro Paese suggeriscono di puntare, oltre che su una revisione della regolamentazione complessiva alla luce del nuovo fenomeno, anche sull'efficacia della stessa regolamentazione tramite l'impianto di un sistema organico di controlli che possano sventare gli abusi così da sostenere la "vera" sharing economy.

Una soluzione univoca per evitare le distorsioni non è ancora stata trovata ma questo non è un motivo per non insistere ancora. Le innovazioni tecnologiche radicali che si sostanziano in altrettanto radicali innovazioni economiche e sociali richiedono adeguati interventi per essere messe al riparo dalle esternalità che producono, anche a danno di loro stesse.

Non è semplice. Non è immediato. E' necessario.

15. Bibliografia

Cristina Caniperi "Airification" delle città: uno studio sull'impatto degli affitti a breve termine in Italia, Università di Siena – Il Sole 24 Ore del 13/06/2017

European Parliament (2017), *Tourism and the sharing economy*,
[http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS_BRI\(2017\)595897_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS_BRI(2017)595897_EN.pdf)

European Parliament (2016) *A European agenda for the collaborative economy*
[http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2016/593510/EPRS_BRI\(2016\)593510_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2016/593510/EPRS_BRI(2016)593510_EN.pdf)

YJ Heo (2016), *Sharing economy and prospects in tourism research*, Annals of Tourism Research
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0160738316300123>

Monica Gilli (2016), *Turismo ed identità*, Liguori editore

Nadler S. (2014), *The sharing economy: what is it and where is it going?*, Massachusetts Institute of Technology <http://dspace.mit.edu/handle/1721.1/90223>

A cura di Marta Mainieri di Collaboriamo.org e Ivana Pais di Unicatt Trailab, *Sharing Economy: la mappatura delle piattaforme italiane*, <http://www.collaboriamo.org/risorse/sharing-economy-e-italia-la-mappatura-delle-piattaforme-italiane-2016/>

Elisa Vaccari (2016), *Sharing economy come opportunità per il settore turistico*, Venezia, Ca' Foscari.

Georgios Zervas, Davide Proserpio, and John W. Byers (2017), *The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry*, Journal of Marketing research.