

Audizione informale sull'Atto di Governo n. 39 – Piano strategico di sviluppo del turismo 2023 – 2027

Intervento **Prof. Marta Ugolini**

Ordinario di Economia e Gestione delle Imprese Università di Verona

Assessora alla cultura, al turismo e ai rapporti con l'UNESCO, Comune di Verona

Ringrazio dell'opportunità che mi viene concessa di poter intervenire a questa audizione informale sull'Atto di Governo n. 39 – Piano strategico di sviluppo del turismo 2023 – 2027

I nostri territori e soprattutto le nostre città d'arte si trovano in una situazione di rapida ripresa della domanda turistica dopo la crisi causata dalla pandemia.

Alcune rilevanti sfide connesse alla ripresa rimangono però sottotraccia, sono poco riconoscibili nell'impostazione data al Piano strategico.

Mi riferisco soprattutto alle connessioni del settore turistico con le dinamiche del mercato immobiliare:

- l'emergenza casa, con una impennata dei prezzi degli immobili nell'ordine del 30 %,
- l'inaccessibilità delle grandi città e delle città d'arte per i giovani e gli studenti,
- l'esiguità dell'edilizia pubblica e sociale

Sono tutte condizioni che in alcune aree del Paese vengono aggravate, se non proprio causate, dalla pressione della domanda turistica sugli immobili: le locazioni brevi sono letteralmente esplose negli ultimi anni, le offerte proliferano sulle piattaforme online e le recensioni alimentano la concorrenza tra le strutture. Mi riferisco anzitutto alle condizioni create da Airbnb, ma non solo. Tramite le piattaforme online si realizza una maggior semplicità di intermediazione per attori, offerenti alloggi, che non si sono mai affacciati sul mercato prima d'ora.

Nelle città, lo sviluppo degli affitti brevi si accompagna al cosiddetto overtourism, fenomeno che implica:

- vocazione turistica totalizzante,
- spiazzamento di attività diverse dal turismo dal centro storico e rischi di perdita di autenticità
- nonché di rischi di entrata della criminalità organizzata come investitore di alcuni business turistici.

Ma anche senza voler esplorare siffatti scenari, nelle città d'arte si assiste ad una trasformazione del tessuto urbano del centro storico, ad una concorrenza tra usi turistici e usi residenziali che finisce per espellere i residenti e rendere meno autentiche e dunque meno attraenti le nostre città.

Nella sola città di Verona il numero di posti letto nelle locazioni turistiche ha ormai raggiunto quello dei posti offerti dagli alberghi.

Studi scientifici (Gederman) dimostrano che nelle aree dove Airbnb è maggiormente presente, sono calate le prenotazioni ed è diminuito il fatturato degli hotel.

Il problema sta nel diverso grado di regolamentazione a cui offerenti di un servizio sostanzialmente simile, quello di alloggio, sono soggetti: molto rigido per quanto riguarda gli hotel, evanescente per quanto riguarda le locazioni turistiche.

Esiste dunque il nodo delle regole, esiste quello della pianificazione urbana, in senso sostenibile.

La banca dati delle locazioni indicata dal Piano Strategico 2023-27 rappresenta uno strumento "minimale" in questo senso, senonché va accompagnata da interventi di regolamentazione.

Le locazioni turistiche possono svolgere una funzione complementare in zone delle città o dei territori dove non conviene aprire hotel e strutture con elevati costi fissi. E' importante dunque che le locazioni non siano limitate al centro storico o nei pressi delle attrazioni turistiche.

In conclusione, siamo convinti che le locazioni turistiche brevi non siano un fenomeno passeggero, che vadano regolamentate per diventare sostenibili. Pertanto, affrontare la questione delle locazioni turistiche deve essere una priorità per il Ministero del Turismo nel piano strategico, un tema su cui far luce e confrontarsi con le parti in causa a livello nazionale.

I comuni e i territori non hanno gli strumenti giuridici (o comunque fanno fatica) a mettere un tetto allo sviluppo delle locazioni brevi. Il tema è complesso perché tocca diritto civile, attività imprenditoriali ufficiali e sommerse, imposizione fiscale, urbanistica e vocazione dei luoghi urbani.

Nel piano strategico vorremo che questo tema venisse affrontato, anche con incentivi alle locazioni a residenti non turisti, come studenti e lavoratori. A Milano 15 studenti dormono in tenda nel parco contro il caro affitti. Non vogliamo che questo sia il biglietto da visita del nostro Paese.