

## VERSO UNA RICETTIVITÀ DIFFUSA COME SOLUZIONE ALLA QUESTIONE DEI “LETTI FREDDI” PER UNO SVILUPPO TURISTICO S-LOW: IL CASO DEL SEBINO

Sara Belotti\*

### *Abstract*

*Toward a scattered accommodation system as solution to the problem of “cold beds” for a s-Low touristic development: the case of Iseo Lake* – The paper analyses the touristic micro-businesses of the Iseo Lake, focusing on houses and apartments with a non-enterprise management, considering the new Lombardy regional law on tourism, and proposes the creation of a centralized management organization for the area of the lake, which can assist owners in the implementation of new legal provisions. The development of this "alternative" type of accommodation, run by locals and closer to the territory, it could be an opportunity for touristic territorial regeneration to those places characterized by the presence of a few hotels, but many empty apartments, fostering the promotion of a new form tourism defined s-Low.

### **1. Introduzione**

Il presente contributo si concentra sull’analisi della micro-imprenditoria turistica dell’Alto Sebino, con un’attenzione particolare verso le case e appartamenti per vacanze (CAV) gestiti in forma non imprenditoriale (massimo tre unità abitative) e la questione dei “letti freddi”, che caratterizza le località di montagna che attorniano il lago. La Lombardia è la prima regione che, con la legge sul turismo n. 27/2015<sup>71</sup>, ha tentato di regolarizzare le CAV gestite in forma non imprenditoriale, definendo nuove procedure a cui tutti i proprietari devono sottostare, al fine di contrastare l’evasione fiscale e la concorrenza sleale. Seppure tale regolamentazione possa sembrare a una prima valutazione positiva, è necessario tenere conto anche delle complicazioni che comporta per coloro che, occasionalmente e non in modo professionale, affittano un appartamento per scopi turistici.

In generale, è possibile affermare che il fenomeno delle case per vacanze è tuttora scarsamente conosciuto, poiché non richiede alcuna registrazione ufficiale degli ospiti, rendendo difficile una stima della sua dimensione. Il sommerso statistico legato all’uso turistico delle abitazioni private in forma non imprenditoriale, ha assunto in questi ultimi anni dimensioni sempre più ragguardevoli a seguito della nascita ed espansione delle piattaforme di prenotazione online che mettono in contatto domanda e offerta di case/stanze a fini turistici. Tale fenomeno è strettamente legato alla diffusione, anche nel mondo dei viaggi, di istanze di condivisione e partecipazione tipiche della *sharing*

---

\* Sara Belotti, CST-DiathesisLab, Università degli Studi di Bergamo. E-mail: sara.belotti@unibg.it.

<sup>71</sup> Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27, “Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo”, Regione Lombardia.

*economy*<sup>72</sup>, oltre che per la necessità di trovare forme di integrazione saltuaria del proprio reddito in anni di crisi (Minuti, 2016). In tale contesto, le abitazioni di vacanza costituiscono una tipologia ricettiva informale di sempre maggiore interesse, soprattutto se teniamo conto delle nuove tendenze del mercato turistico, con la crescita del numero di strutture complementari (agriturismi, affittacamere, rifugi) e dei B&B. Questo testimonia un progressivo cambiamento nel fare turismo, con la predilezione per soggiorni brevi, ripetuti durante l'anno, prenotati in modo indipendente su internet, ma che consentono di vivere in modo autentico un luogo, soggiornando in strutture gestite da persone del posto. Tali comportamenti sono favoriti anche dalle nuove possibilità offerte dai voli a basso costo e possono portare allo sviluppo di un turismo s-Low<sup>73</sup>, così come definito dal gruppo di ricerca del *CST-DiathesisLab* dell'Università di Bergamo nell'ambito del progetto *Centralità dei Territori*<sup>74</sup> (Casti, 2015). Tale turismo coniuga la mobilità aerea low-cost con la fruizione sostenibile del territorio mediante la valorizzazione delle risorse culturali e naturali e delle competenze locali, recuperando la centralità dei territori quale volano cui ancorare un nuovo modello di business, basato sulla micro-imprenditorialità, la sostenibilità ambientale e la partecipazione dei cittadini.

In quest'ottica, si propone una riflessione sugli effetti che l'applicazione della nuova legge lombarda può provocare, prendendo in esame l'area del Sebino. Nello specifico, si sottolinea come l'attuazione di tale provvedimento non possa esimersi dall'analisi del contesto territoriale se si vuole promuovere uno sviluppo turistico sostenibile, capace di contrastare il naturale spopolamento dei piccoli centri. Infatti, se è vero che la diffusione di internet ha favorito lo sviluppo di nuove piattaforme per l'affitto di appartamenti, è vero anche che la necessità di dover adempiere a nuove procedure può rappresentare un ostacolo, in particolare se analizziamo i contesti marginali, quali quelli montani, dove spesso gli affittuari sono i residenti, soprattutto anziani, che non sempre hanno accesso a internet e basano la propria attività sul passaparola. Tali ostacoli, nella peggiore delle

---

<sup>72</sup> In generale, la *Sharing Economy* si propone come un nuovo modello economico, capace di rispondere alle sfide della crisi e di promuovere forme di consumo più consapevoli basate sul riuso, invece che sull'acquisto, e sull'accesso, piuttosto che sulla proprietà. Tratti distintivi di tale modello sono: la condivisione, quindi l'utilizzo comune di una risorsa; la relazione *peer-to-peer*, che presuppone la condivisione tra persone (o organizzazioni) a livello orizzontale e al di fuori di logiche professionali; la presenza di una piattaforma tecnologica, che supporta relazioni digitali dove la distanza sociale è più rilevante di quella geografica, e la fiducia, veicolata attraverso forme di reputazione digitale (Pais, Maineri, 2015).

<sup>73</sup> Il termine s-Low si ispira all'idea di turismo *slow*, legato alla sostenibilità, ma allo stesso tempo se ne discosta, assumendo la potenzialità data dai collegamenti aerei low-cost quale motore di sviluppo economico e culturale locale, in una nuova relazione lento/veloce che prevede il raggiungimento della destinazione in tempi rapidi e la scoperta lenta e autentica del territorio visitato (Casti, 2015).

<sup>74</sup> Il progetto *Centralità dei territori* ha portato alla creazione di un network europeo che comprende, oltre a Bergamo, le città di Beauvais, Cambridge, Charleroi, Girona, Lubeca e Santander, le quali condividono le medesime condizioni strutturali: essere di medie dimensioni (<500.000 abitanti), possedere un'Università e un centro storico o un'archeologia industriale di pregio, avere un aeroporto sede di vettori low-cost ed essere situate in prossimità di una grande metropoli. Per ulteriori approfondimenti si veda: [www.unibg.it/diathesis](http://www.unibg.it/diathesis); [www.centralityofterritories.eu](http://www.centralityofterritories.eu).

ipotesi, potrebbero decretare la fine di queste locazioni, incidendo sullo sviluppo locale anche in ottica turistica.

Al fine di scongiurare questi effetti, è necessario sostenere il coinvolgimento e la partecipazione delle amministrazioni locali, delle associazioni di promozione turistica e dei cittadini, favorendo la creazione di una “ricettività diffusa” basata su una rete di case per vacanze, con un ente di gestione centrale che aiuti i proprietari nell’espletamento delle procedure burocratiche, e allo stesso tempo promuova il territorio in modo integrato. In questo contesto, le case per vacanze gestite in forma non imprenditoriale, possono costituire un’importante opportunità di rigenerazione territoriale turistica, in particolare per quelle località caratterizzate dalla presenza di poche strutture alberghiere, ma di molti appartamenti vuoti, e dei cosiddetti “letti freddi”, a causa dello spopolamento che ha interessato molti piccoli centri, tra cui alcuni borghi dell’Alto Sebino.

## **2. La diffusione delle case per vacanze**

Secondo l’articolo 53 del Codice del Turismo<sup>75</sup> si definiscono locazioni turistiche “gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati”. Tali contratti, sono regolati dalle disposizioni del Codice Civile in materia (art. 1571 e s.s.), ma, a differenza dei normali contratti di affitto, prevedono la stipula tra le parti di un accordo in forma scritta e registrato solo quando questo ha durata superiore ai 30 giorni. In caso contrario, la legge non prevede alcun pagamento di imposta di registro e nessun tipo di obbligo a carico del locatore o dell’affittuario, consentendo l’uso di questo tipo di contratto anche in forma non imprenditoriale, se l’attività non è abituale, effettuata cioè saltuariamente e per brevi periodi.

Lo sviluppo delle abitazioni di vacanza non è un fenomeno nuovo, ma ha avuto origine nel periodo del consolidamento economico, tra anni ’70 e ’80, subendo una fase di rallentamento a partire dagli anni ’90 per effetto da un lato di una sempre maggiore densità abitativa e dall’altro di un cambiamento delle modalità di fare turismo. Oggi, però, questo fenomeno si configura in un modo completamente nuovo, sia perché il turista, grazie a internet, è sempre più autonomo nell’organizzazione dei viaggi, sia perché i viaggiatori considerano sempre più la vacanza come un’esperienza di conoscenza. A tale proposito, il soggiorno in abitazioni private risulta essere quello che più di altri consente una gestione indipendente, riproducendo in contesti diversi da quello abituale spazi e situazioni rassicuranti, oltre a soddisfare le esigenze economiche, soprattutto per i nuclei familiari (Romita, 2010). Allo stesso tempo, questa soluzione ricettiva permette di entrare maggiormente in contatto con il territorio e gli abitanti locali.

---

<sup>75</sup> Decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, “Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo”.

In tale contesto, i vantaggi dimostrati dai contratti di locazione di tipo turistico e i ridotti controlli hanno portato, in tempi recenti, una riscoperta di questa tipologia di locazione, anche grazie alla diffusione di numerosi siti internet che mettono in contatto potenziali ospiti con chi affitta una stanza o l'intero appartamento, tra cui i più famosi sono Airbnb, Booking, Wimdu o HomeAway. Inoltre, la mancanza di precise procedure di registrazione di queste strutture private, soprattutto se affittate in modo occasionale, fa sì che questo tipo di turismo residenziale rimanga molto spesso sommerso. Si precisa, infatti, che queste strutture non includono i B&B regolarmente registrati, ma interessa piuttosto quei fruitori (proprietari, affittuari e ospiti) che si organizzano e si rapportano tra loro e con la comunità ospitante in modo autonomo e attraverso accordi personali e diretti (Romita, 2010). L'assenza di registrazione si lega alla mancanza di rilevazioni statistiche, rendendo difficile il dimensionamento dell'impatto a livello territoriale. La quantificazione del fenomeno, infatti, risulta molto complessa in quanto le rilevazioni ufficiali dell'ISTAT su arrivi, presenze e consistenza dell'offerta si limitano a considerare unicamente le strutture ricettive "classificate" che, a loro volta, mostrano solo in parte l'aspetto quantitativo dei flussi turistici. In assenza di dati più precisi, vale comunque la pena di analizzare le statistiche redatte da ISTAT in tema di turismo per avere una dimensione, seppure indicativa, del fenomeno. Le rilevazioni svolte periodicamente dall'Istituto Statistico Nazionale mediante l'indagine a campione *Viaggi e Vacanze*<sup>76</sup> rivelano un totale di 261.849 milioni di pernottamenti di turisti nazionali che hanno soggiornato in Italia nel 2014. Di questi 79.501 milioni hanno scelto di pernottare in una struttura ricettiva collettiva (albergo, struttura collettiva specializzata, altro tipo di struttura collettiva<sup>77</sup>), mentre 182.349 milioni hanno utilizzato alloggi privati (abitazione/stanza in affitto<sup>78</sup>, abitazione di proprietà o multiproprietà, abitazione di parenti/amici, altro alloggio privato)<sup>79</sup>. Se confrontiamo tale dato con le presenze italiane negli esercizi ricettivi registrati, raccolte mediante comunicazione delle stesse strutture agli enti locali (Provincia o Regione a seconda delle normative regionali) e analizzate da ISTAT, abbiamo un totale di circa 191 milioni nel 2014, di cui 128 milioni di presenze negli esercizi alberghieri e 63 milioni nelle strutture extra-alberghiere (con poco più di 15 milioni di presenze in alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale e 2,4 in B&B)<sup>80</sup>. Pur non assumendo il confronto alta significatività perché i dati sono provenienti da metodologie diverse di rilevazione, il dato consente di desumere che la capacità delle strutture ricettive alberghiere e extra-alberghiere ufficiali (con 191 milioni

---

<sup>76</sup> L'indagine è condotta mensilmente con tecnica CAPI (*Computer Assisted Personal Interview*) su un campione teorico nazionale di 28.000 famiglie (pari a 7.000 famiglie per trimestre).

<sup>77</sup> Per albergo si intende albergo/pensione/motel, istituto religioso; per struttura collettiva specializzata si intende residenza per cure fisiche/estetiche, campo lavoro e vacanza, sistemazione in mezzo pubblico di trasporto (cucette, vagoni letto, ecc.), centro congressi e conferenze, agriturismo; per altra struttura collettiva si intende villaggio vacanza, campeggio, marina ed altre strutture collettive.

<sup>78</sup> La voce "abitazioni o stanze in affitto" include anche i B&B.

<sup>79</sup> ISTAT (2014), *Indagine CAPI Viaggi e Vacanze*, <http://dati.istat.it/>.

<sup>80</sup> ISTAT (2014), *Capacità degli esercizi ricettivi e Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi*, <http://dati.istat.it/>.

di presenze) di intercettare il flusso complessivo dei turisti nazionali (261.849 milioni di pernottamenti) è pari a circa il 72%.

Per quanto riguarda i flussi di turisti stranieri in arrivo in Italia, un dato utile è quello rilevato dall'Ufficio di Cambio della Banca d'Italia (UIC), secondo un'indagine campionaria svolta alle frontiere di ingresso nel nostro Paese. Nel 2014 UIC ha stimato un totale di 326.412 milioni di pernottamenti effettuati da turisti stranieri<sup>81</sup>. Di questi solo 128.448 risultano essere stati effettuati in hotel o villaggio turistico, mentre 75.587 in case in affitto e 15.644 in case di proprietà. Allo stesso tempo i dati rilevati da ISTAT nelle strutture ricettive, alberghiere ed extra-alberghiere, riportano 186.792 milioni di pernottamenti, con una differenza di 147.622 presenze rispetto ai dati UIC. Seppure tali statistiche risultino puramente indicative, mostrano come esista circa un 30% di presenze di turisti nazionali che non vengono soddisfatte mediante le strutture ricettive ufficiali, mentre nel caso degli arrivi stranieri oltre il 40% dei pernottamenti totali sfugge alle indagini ufficiali. I dati consentono di supporre che una parte di queste presenze non rilevate usufruisca di strutture ricettive alternative, tra cui anche abitazioni private in affitto, gestite in forma non imprenditoriale. Partendo da questa riflessione, tenendo conto della mancanza di statistiche precise e della crescente diffusione delle piattaforme di condivisione e affitto di alloggi, si può rilevare come il fenomeno delle locazioni a scopo turistico in forma non imprenditoriale non sia affatto trascurabile. Le nuove tecnologie hanno consentito la diffusione di questa tipologia di alloggio, mediante una semplificazione delle procedure e della promozione. Infatti, la registrazione su portali quali Airbnb è solitamente gratuita, prevedendo il pagamento di una piccola percentuale, da parte dell'affittuario o dell'ospite, per il servizio di intermediazione, ma con pochi click è possibile accedere a una community che include centinaia di migliaia di utenti in tutto il mondo. Questi sistemi hanno consentito, come si accennava in precedenza, un aumento delle richieste di residenze in affitto, ma allo stesso tempo hanno aperto una finestra su di un mondo fino a qualche anno fa sconosciuto, che oggi necessita di un maggiore approfondimento, al fine di predisporre dei sistemi per la sua regolazione, ma anche per analizzare, al di là delle questioni fiscali o legali, gli effetti territoriali che sta comportando.

### *2.1 Novità normative per le case e appartamenti per vacanze in Lombardia*

La nuova legge lombarda n. 27/2015 in materia di turismo per la prima volta nel panorama nazionale, tenta di fornire le medesime regole in materia fiscale, di sicurezza, di comunicazione e denuncia degli ospiti per tutte le strutture alberghiere ed extra-alberghiere includendo anche le locazioni brevi, ossia le case o appartamenti in affitto per finalità turistiche per una durata non superiore ai 30 giorni che, ai sensi della legge 9 dicembre 98, n. 431<sup>82</sup>, erano fino ad oggi escluse<sup>83</sup>. Le principali novità riguardano nello

---

<sup>81</sup> Ufficio di Cambio della Banca d'Italia (2014), Indagine campionaria alle frontiere sul turismo internazionale dell'Italia, [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it).

<sup>82</sup> Legge 9 dicembre 1998, n. 431, "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

specifico, le case e appartamenti per vacanze definite come “strutture ricettive gestite in modo unitario e organizzate per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari”<sup>84</sup>. La legge, in particolare, specifica che queste possono essere gestite in forma imprenditoriale o in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l'attività in modo occasionale, al contrario di ciò che stabiliva la precedente Legge Regionale n. 15 del 2007<sup>85</sup>, che definiva gli adempimenti solo per le case ed appartamenti per vacanze gestite in forma imprenditoriale<sup>86</sup>. I proprietari, anche coloro che gestiscono le case in forma non imprenditoriale, sono tenuti a comunicare l'inizio attività al comune competente per territorio, allegando la riproduzione della planimetria che corrisponde allo stato di fatto (planimetria catastale in scala 1:200 o planimetria in scala 1:100 o 1:50)<sup>87</sup>. Nel caso in cui i proprietari delle strutture non presentino la comunicazione di cui all'articolo 38 (o la SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività - per le strutture per le quali è richiesta) le sanzioni amministrative vanno da 2.000 a 20.000 euro. Inoltre, sempre in base all'articolo 38, tutte le strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere, compresi gli alloggi o porzioni degli stessi dati in locazione per finalità turistiche ai sensi della legge 431/1998, sono tenute, oltre al rispetto delle vigenti normative in materia fiscale (incluso il pagamento della tassa di soggiorno quando prevista) e di sicurezza, anche alla comunicazione dei flussi turistici e all'adempimento della denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza. Tutte le strutture sono tenute a esporre i prezzi massimi praticati nell'esercizio in modo ben visibile al pubblico all'interno di ciascuna camera o unità abitativa e a stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti, commisurata alla capacità ricettiva.

---

<sup>83</sup> Alcune leggi regionali si limitano a prevedere la presentazione in Comune della Segnalazione Certificata Di Inizio Attività (SCIA) non imprenditoriale, che ha valore soltanto ai fini statistici, nello specifico: Veneto (L.R. n. 45/2014, articolo 3); Liguria (L.R. n. 32/2014, articolo 53); Sardegna (L.R. n. 27/1998, articolo 20); Abruzzo (L.R. n. 75/1995, articolo 32); Emilia Romagna (L.R. n. 16/2004, articolo 12); Lazio (Regolamento Regione Lazio Prot. 378/2015, articolo 2). Trattandosi di un'attività non imprenditoriale, però, tali normative non prevedono ulteriori oneri per i proprietari.

<sup>84</sup> L.R. 27/2015, articolo 26.

<sup>85</sup> Legge Regionale 16 luglio 2007, n. 15, “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo”, Regione Lombardia.

<sup>86</sup> Secondo l'articolo 43 della L.R. n. 15/2007 erano definite case ed appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario, in forma imprenditoriale ed organizzate per fornire alloggio e servizi, in unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari. Le case ed appartamenti per vacanze si consideravano gestite in forma imprenditoriale quando il soggetto aveva la disponibilità, anche temporanea, di un minimo di tre appartamenti situati nel medesimo territorio comunale.

<sup>87</sup> Regolamento regionale 5 agosto 2016, n. 7, “Definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie degli ostelli per la gioventù, delle case e appartamenti per vacanze, delle foresterie lombarde, delle locande e dei bed and breakfast e requisiti strutturali ed igienico-sanitari dei rifugi alpinistici ed escursionistici in attuazione dell'art. 37 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27”, Regione Lombardia, Art.8, comma 2 e 3.

La prima novità normativa, quindi, è la presa in conto da parte del legislatore di quelle strutture che vengono occasionalmente affittate e che, spesso, costituiscono una fonte di reddito integrativo per il proprietario, ma sfuggivano precedentemente a qualsiasi controllo. Questo nuovo approccio non solo ha l'obiettivo di regolarizzare le situazioni fiscali di tali attività, ma consentirà, una volta entrato a regime, di avere uno sguardo più completo e realistico sul turismo lombardo, anche grazie alla creazione del registro delle strutture ricettive, che sarà pubblicato sul sito della Regione<sup>88</sup>. Tale norma, inoltre, si pone nell'ottica di garantire un maggiore controllo anche delle locazioni promosse tramite siti internet, quali Airbnb, rappresentando un esempio virtuoso a livello italiano.

## 2.2 Tra sharing economy e shadow economy: il caso Airbnb

Nell'era della *sharing economy* si moltiplicano anche i siti di intermediazione turistica. Tra le molte piattaforme che si sono diffuse negli ultimi anni, si è scelto di analizzare qui quella che ha dato la maggiore spinta incrementale al mercato degli affitti temporanei, ossia Airbnb. Questo sito mette in contatto persone che hanno uno spazio da affittare, che sia un appartamento o una stanza privata o in condivisione, con coloro che sono in cerca di un alloggio per brevi periodi, mediante una registrazione gratuita sul sito. Il meccanismo si basa su transazioni digitali, la cui commissione oscilla tra il 6 e il 12 per cento sull'ospite e per il 3 per cento sul locatore. Punto di forza di questo sistema sono i prezzi, che vengono stabiliti liberamente dagli utenti sulla base di domanda e offerta e che sono decisamente concorrenziali rispetto a quelli degli hotel. Oltre a ciò Airbnb fornisce una serie di servizi aggiuntivi ai propri iscritti: annunci verificati tramite sistemi di controllo e un meccanismo di reciprocità basato sulla reputazione di *host* (chi offre ospitalità) e *guest* (chi viene ospitato), che ognuno si crea a partire dalle recensioni pubblicate sul sito<sup>89</sup> (Pilla, 2016). Airbnb fa anche da tramite per i pagamenti, che vengono bloccati sulla carta di credito del guest nel momento in cui prenota, assicurando il pagamento all'host, ma allo stesso tempo vengono accreditati a chi ospita solo 24 ore dopo il check-in, evitando all'ospite spiacevoli sorprese. Questa realtà è relativamente giovane, essendo stata fondata nell'agosto del 2008, ma ha avuto una rapida diffusione, arrivando oggi ad offrire alloggi in affitto in più di 34.000 città e 191 Paesi nel mondo, tramite oltre due milioni di annunci, ed aver già ospitato più di 60 milioni di persone ([www.airbnb.it](http://www.airbnb.it)). Secondo il sito di tecnologia *TechCrunch* Airbnb vale oggi circa 20 miliardi di euro<sup>90</sup> e secondo i dati di *Skift.com*, sito specializzato in

---

<sup>88</sup> In base all'articolo 14 la Regione, tramite l'Osservatorio Regionale sul Turismo, riceve dai comuni le SCIA e le comunicazioni preventive di inizio attività di tutte le strutture ricettive (compresi gli affitti brevi tra privati) e le rende pubbliche online (sul portale di Regione Lombardia) sotto forma di "elenco unico regionale suddiviso per tipologia" (L.R. n.27/2015, art. 14). Tale elenco è in fase di attuazione.

<sup>89</sup> Il sistema di Airbnb consente di pubblicare recensioni solo a coloro che sono stati ospitati o hanno ospitato realmente, quindi solo a persone che sono entrate in contatto diretto. Questo consente di evitare problemi legati alle false recensioni pubblicate da host/guest fittizi.

<sup>90</sup> Lunden I. (27/02/2015), Airbnb Is Raising A Monster Round At A \$20B Valuation, TechCrunch, <https://techcrunch.com/2015/02/27/airbnb-2/>.

analisi relative al settore turistico, il fatturato per il 2015 è stato di circa 700 milioni di euro<sup>91</sup>.

Per quanto riguarda l'Italia, Airbnb ha avuto una crescita esponenziale (Fig.1), passando da 46 annunci nel 2008 a circa 178.000 a fine ottobre 2015. Attualmente l'Italia è il terzo mercato mondiale, dopo Usa e Francia.

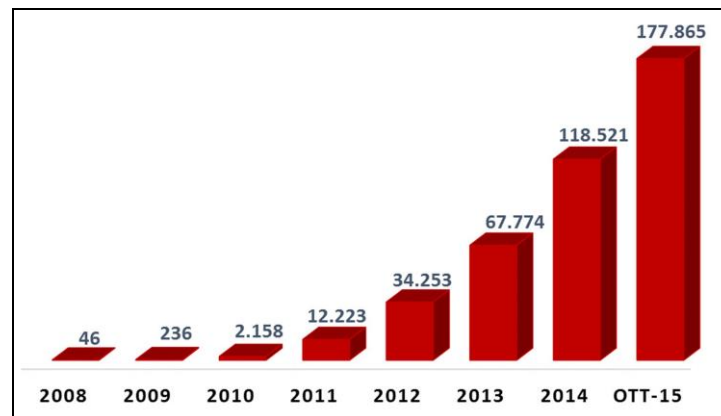


Figura 1. Evoluzione del numero di alloggi Airbnb in Italia (Fonte: Incipit Counselling, 2015)

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale degli annunci possiamo evidenziare come essi interessino tutto il territorio nazionale con livelli diversi (Fig.2). Le regioni con un maggior numero di annunci sono, nell'ordine, Toscana (26.691 alloggi), Lazio (24.358) e Lombardia (22.002 alloggi), mentre al fondo della classifica troviamo Molise (287 alloggi) e Basilicata (811). Le destinazioni più richieste sono le grandi città come Roma, Milano, Firenze, Venezia e le località di vacanza come la Costiera Amalfitana, il Salento, le 5 Terre e la Sardegna. Nel corso del 2015 una crescita molto sostenuta è stata registrata anche in montagna grazie al successo del Trentino Alto Adige (Minuti, 2016).

---

<sup>91</sup> Rafat A. (25/03/2015), Airbnb's Revenues Will Cross Half Billion Mark in 2015, Analysts Estimate, Skift, <https://skift.com/2015/03/25/airbnbs-revenues-will-cross-half-billion-mark-in-2015-analysts-estimate/>.



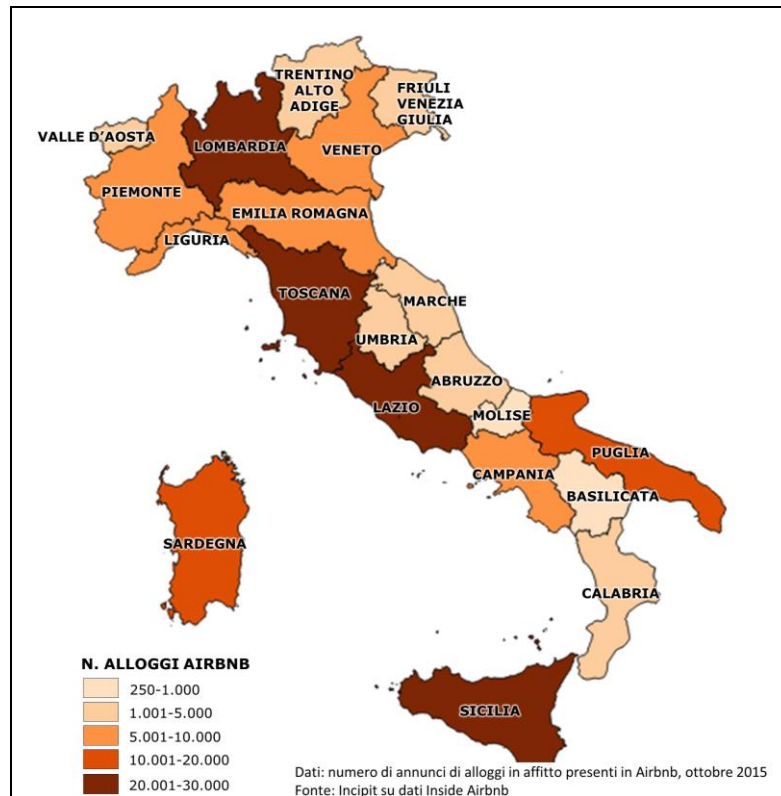


Figura 2. Distribuzione degli alloggi Airbnb nelle regioni italiane (ottobre 2015)

Se prendiamo in considerazione, ancora una volta, i dati ISTAT, possiamo vedere che nel 2015 erano presenti un totale di 167.718 strutture ricettive regolarmente registrate in Italia, con un totale di 4.879.333 di posti. Di queste, gli esercizi alberghieri sono 33.199, con 2.250.718 posti letto, mentre gli esercizi extra-alberghieri 134.519, con 2.628.615 posti letto, di cui 103.459 sono alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale e B&B<sup>92</sup>. Quindi, se prendiamo in considerazione solo gli alloggi in affitto e i B&B possiamo registrare uno scarto, tra il dato ISTAT e quello Airbnb, di circa 75.000 strutture ricettive. Ora, seppure il confronto tra dati ufficiali e il numero di annunci presenti su Airbnb sia piuttosto difficile, in quanto sulla piattaforma on-line non è possibile verificare in alcun modo quali e quante siano le strutture ufficialmente registrate secondo le disposizioni normative, esso consente di fare alcune riflessioni. In particolare, se teniamo conto dei dati sulle presenze italiane e straniere nelle strutture ricettive e la percentuale di turisti che sappiamo svolgono una vacanza in Italia ma sfuggono alle rilevazioni (circa 30% di italiani e 40% di stranieri) possiamo supporre che una parte utilizzino piattaforme quali Airbnb per effettuare il soggiorno. La dimensione del fenomeno, dunque, non è assolutamente trascurabile e, considerando i ritmi di crescita che questo tipo di siti internet hanno avuto in meno di dieci anni, necessita uno studio più approfondito.

<sup>92</sup> ISTAT (2015), Capacità degli esercizi ricettivi, <http://dati.istat.it/>.

Attualmente l'uso di questa e altre piattaforme simili sta sempre più animando la discussione tra gli operatori turistici e le amministrazioni locali, anche a livello internazionale<sup>93</sup>, a causa della presunta incentivazione dell'affitto in nero, la cosiddetta *shadow economy*, e della concorrenza sleale nei confronti delle strutture ricettive regolarmente registrate<sup>94</sup>. Ciò che viene sempre più spesso contestato a coloro che utilizzano questa piattaforma è il fatto che solo una minima parte delle offerte attualmente in rete presentano ancora i caratteri della non imprenditorialità. Infatti, alcune delle caratteristiche degli alloggi posti in locazione fanno sospettare che, per una quota non del tutto marginale, si tratti di strutture che poco o niente hanno a che vedere con la filosofia della *sharing economy*, configurandosi piuttosto come alloggi gestiti da privati che, grazie al web, hanno avviato delle vere e proprie attività economiche che vanno ben oltre il limite dell'integrazione del reddito familiare, utilizzando questi mezzi per sfuggire i controlli delle Regioni, competenti in materia di attività turistiche e di garanzia della trasparenza e qualità dell'offerta, e del Fisco, sottraendo risorse economiche sia alla fiscalità generale che a quella turistica (imposta di soggiorno)<sup>95</sup>. L'impatto di questo tipo di turismo, però, non è solo di tipo economico-fiscale, ma anche e soprattutto territoriale e sociale. Infatti, la pianificazione in materia turistica viene solitamente fatta dalle amministrazioni locali sulla base dei dati statistici ufficiali, ma gli esempi qui fatti mostrano come questi siano fortemente parziali e necessitino di un maggiore approfondimento al fine di intercettare anche le forme di turismo alternative, per prospettare una pianificazione che vada sempre più verso un'ottica di sostenibilità economica, ambientale e sociale. Inoltre, la diffusione di queste piattaforme e dell'uso di affittare le case vuote a fini turistici, potrebbe favorire la rivitalizzazione di

---

<sup>93</sup> A titolo di esempio si possono citare i casi di Barcellona, Berlino e San Francisco, dove le amministrazioni locali hanno aperto una "guerra" agli affitti illegali tramite Airbnb, imponendo salate multe ai siti e ai proprietari degli appartamenti non regolari (Barcellona dichiara guerra agli affitti irregolari arrivate 400 segnalazioni dai cittadini-spia sotto accusa il sistema Airbnb (12/08/2016), L'Huffington Post, [www.huffingtonpost.it/2016/08/12/barcellona-airbnb-affitti-irregolari-licenza-homeaway\\_n\\_11468676.html](http://www.huffingtonpost.it/2016/08/12/barcellona-airbnb-affitti-irregolari-licenza-homeaway_n_11468676.html); Zanini L. (02/05/2016), Prima sconfitta di Airbnb: Berlino vieta gli affitti faldati, Corriere della Sera, [www.corriere.it/esteri/16\\_maggio\\_02/prima-sconfitta-airbnb-berlino-vieta-affitti-fai-da-te-6f61b64a-102c-11e6-aba7-a1898801ab6b.shtml](http://www.corriere.it/esteri/16_maggio_02/prima-sconfitta-airbnb-berlino-vieta-affitti-fai-da-te-6f61b64a-102c-11e6-aba7-a1898801ab6b.shtml); Kendal M. (18/09/2016), Airbnb fights unfriendly regulations with wave of lawsuits against San Francisco, other cities, The Mercury News, [www.mercurynews.com/2016/09/18/airbnb-fights-unfriendly-regulations-wave-lawsuits-san-francisco/](http://www.mercurynews.com/2016/09/18/airbnb-fights-unfriendly-regulations-wave-lawsuits-san-francisco/)).

<sup>94</sup> Per quanto riguarda l'Italia, recentemente Federalberghi ha commissionato alla società Incipit Consulting un monitoraggio sul sommerso turistico, che ha posto una particolare attenzione proprio sul sito Airbnb (<http://www.federalberghi.it/comunicati/comunicati.aspx?IDEL=242#>). Il giorno 19 luglio 2016, presso la sede ASCOM di Bergamo, sono stati presentati i risultati di tale indagine riguardanti la provincia di Bergamo, durante l'incontro dal titolo *Il sommerso turistico nella provincia di Bergamo. Conoscere e contrastare l'abusivismo per promuovere l'accoglienza e il lavoro* ([www.confcommercio.bg.it/index.php/evento/convegno-il-sommerso-turistico-nella-provincia-di-bergamo](http://www.confcommercio.bg.it/index.php/evento/convegno-il-sommerso-turistico-nella-provincia-di-bergamo)).

<sup>95</sup> Federalberghi ha stimato 111,4 milioni di presenze nelle abitazioni private. Di queste, 73,8 milioni sono relative ad alloggi privati non registrati, per un fatturato sommerso pari a 2,4 miliardi di euro, che si traducono in 112 milioni di euro di IVA evasa, 57 milioni di euro di imposta di soggiorno non versata, 73.000 occupati che potrebbero essere impiegati in regola, per un totale di 763 milioni di euro di salari e stipendi che potrebbero essere regolarmente pagati (Sintesi dell'intervento di Giuseppe Roscioli Vice Presidente Vicario di Federalberghi presso la Camera dei Deputati, 2 maggio 2016).

alcuni piccoli centri, promuovendo nuove forme di turismo, in linea, per esempio, con la filosofia s-Low, che potrebbero favorire lo sviluppo locale.

### 3. Il Sebino tra arte e nuove forme di micro-ricettività per un nuovo sviluppo turistico

Nell'ambito del contesto sopra esposto, si analizzerà ora il caso del Sebino, tentando di sottolineare i risvolti territoriali che l'applicazione della nuova legge lombarda sul turismo potrebbe provocare. In particolare, la scelta di questo specifico caso nasce dai recenti eventi che hanno interessato quest'area, ossia la realizzazione dell'installazione *The Floating Piers* da parte dell'artista internazionale Christo, sulla base di un progetto ideato con la moglie Jeanne-Claude, scomparsa nel 2009. L'evento si è svolto dal 18 giugno al 3 luglio 2016 e ha previsto l'installazione di tre pontili galleggianti, ricoperti di tessuto giallo cangiante, che hanno collegato il paese di Sulzano, sulla sponda bresciana del lago, con Monte Isola e poi con l'isola di San Paolo, per una lunghezza complessiva di 4,5 km<sup>96</sup>. L'opera, sviluppata a pelo d'acqua, aveva l'obiettivo di far sperimentare ai visitatori l'esperienza di "camminare sulle acque", oltre che di gettare uno sguardo completamente nuovo sul territorio lacustre.



Figura 3. *The Floating Piers (Project for Lake Iseo, Italy)*, collage 2015 (Photo: André Grossmann, © 2015 Christo, [www.thefloatingpiers.com](http://www.thefloatingpiers.com))

---

<sup>96</sup> Per maggiori informazioni riguardo il progetto è possibile consultare il sito ufficiale: [www.thefloatingpiers.com](http://www.thefloatingpiers.com).

La realizzazione di tale evento ha portato sul Sebino circa un milione e mezzo di visitatori in 16 giorni e ha dato un decisivo impulso alla promozione del turismo, anche grazie alla collaborazione, sempre più stretta, tra i sedici comuni rivieraschi, che hanno dato vita al cosiddetto "G16", ossia un'associazione di comuni, con capofila Lovere, che ha consentito, forse per la prima volta, di promuovere e gestire il turismo del lago in maniera integrata, vedendo la collaborazione dei comuni appartenenti alle due province di Brescia e Bergamo. Il percorso è iniziato in realtà in tempi non sospetti, nel 2010, quando questi comuni si sono seduti attorno allo stesso tavolo con l'obiettivo di favorire una promozione sinergica del turismo. Ufficializzata nel settembre 2014 con la firma di un protocollo di intesa, questa associazione di comuni vede, oltre a Lovere, il coinvolgimento di Costa Volpino, Castro, Riva di Solto, Solto Collina, Tavernola Bergamasca, Parzanica, Predore, Sarnico, sulla sponda bergamasca, insieme a Pisogne, Marone, Sale Marasino, Sulzano, Iseo, Paratico e Monte Isola, nella provincia bresciana. Questa collaborazione, oltre a portare all'unificazione delle attività di promozione e di gestione turistica sotto un unico soggetto referente, l'Agenzia Territoriale per il Turismo Lago d'Iseo e Franciacorta (AGT)<sup>97</sup>, ha favorito la comunicazione unitaria del lago come destinazione, anche tramite il nuovo sito [www.iseolake.info](http://www.iseolake.info). A seguito della realizzazione di *The Floating Piers* i comuni hanno ricevuto il sostegno della Regione Lombardia, con un finanziamento di oltre 300 milioni di euro, che verranno investiti in azioni di comunicazione e di potenziamento degli uffici di informazione turistica, oltre che per la promozione di una Young Artists Factory, che vuole offrire ai giovani artisti spazi, location naturali ed edifici in disuso dove allestire laboratori ed atelier d'arte temporanei, per far sì che il lago continui ad essere un luogo dell'arte, conservando l'importante eredità lasciata da Christo<sup>98</sup>. Inoltre, a metà luglio, la Regione Lombardia ha avviato la procedura per la definizione formale di un accordo quadro di sviluppo territoriale, che prevede anche lo stanziamento di risorse e il loro inserimento nella Legge di Bilancio regionale triennale 2017-2019.

Il turismo, quindi, è oggi uno dei settori di punta per la promozione del territorio del Lago d'Iseo, ma non è sufficiente attirare i turisti, è anche fondamentale che il territorio presenti una rete organica di strutture ricettive che li possano accogliere al meglio. Ciò non significa che è necessario costruire grandi alberghi o villaggi turistici. Il lago si caratterizza da un punto di vista ricettivo, per la presenza di numerosi B&B e case e appartamenti di vacanza, che hanno iniziato l'attività negli ultimi anni, e che, durante i giorni di *The Floating Piers*, hanno egregiamente supportato le strutture ricettive tradizionali. Lo sviluppo di questo tipo di ricettività, gestita dalla popolazione locale e a "misura d'uomo", potrebbe diventare un segno distintivo del territorio del lago. Inoltre, tenendo conto del numero di case vuote attualmente presenti sulle sponde del lago, si propone qui una loro rigenerazione a fini turistici, realizzata in collaborazione con gli enti e le amministrazioni locali. Analizziamo di seguito la situazione attuale delle

---

<sup>97</sup> Per maggiori informazioni si veda: <http://comune.lovere.bg.it/notizie-dal-comune/51-2013/473-il-lago-diseo-si-unisce>

<sup>98</sup> Per maggiori informazioni si veda: <http://www.bergamopost.it/vivabergamo/ecco-come-accolgeranno-christo-i-16-comuni-del-lago-diseo/>

strutture ricettive del lago e la diffusione di Airbnb, per poi prendere in considerazione le case vuote, giungendo a una proposta per il loro inserimento nel circuito turistico.

*3.1 Le case e appartamenti per vacanze e il sistema Airbnb sul Lago d'Iseo* Il sistema ricettivo del Lago d'Iseo si caratterizza per la presenza di un numero ridotto di alberghi, in totale 46 nei 16 comuni considerati, a fronte di un diffuso numero di B&B e case e appartamenti per vacanza (CAV), rispettivamente 52 e 158<sup>99</sup> (Dati Provincia di Bergamo – Osservatorio Turistico, 31/08/2016; Provincia di Brescia – Osservatorio Turistico, 30/06/2016). In particolare, le case e appartamenti per vacanze hanno subito una crescita esponenziale nell'ultimo anno, considerando che a fine 2015 erano solo 17. Queste strutture si distribuiscono per la maggior parte lungo la sponda bresciana del lago, con Marone, Iseo e Monte Isola tra i principali paesi interessati da tale fenomeno (Fig. 4). Questo boom di case in affitto, probabilmente, si lega alla realizzazione di *The Floating Piers*. Durante l'evento, infatti, le autorità hanno stabilito una zona a traffico limitato, in cui potevano circolare solo mezzi autorizzati e residenti, tra Sulzano, da dove partiva il primo pontile galleggiante, e Sale Marasino, mentre Marone e Iseo, trovandosi ai limiti dell'area, sono stati investiti dai flussi di viaggiatori che, utilizzando i parcheggi e le navette organizzate, si sono mossi per raggiungere l'opera. La posizione favorevole e l'accessibilità di questi due territori, legata all'intraprendenza dei propri abitanti, ha probabilmente generato tale proliferazione di nuove strutture ricettive extra-alberghiere.

Allo stesso modo, Monte Isola, epicentro dell'evento mondiale, ha visto il maggior aumento di case e appartamenti per vacanze nei primi sei mesi del 2016, passando da 3 a 57. Sulla sponda bergamasca, invece, i numeri sono molto più ridotti, anche se anche qui si rileva un sensibile aumento delle CAV, passate da 7 a 28, nel complesso dei nove comuni, mentre i B&B sono rimasti sostanzialmente lo stesso numero (Dati Provincia di Bergamo – Osservatorio Turistico, 31/08/2016). Se prendiamo in considerazione gli annunci pubblicati sul sito Airbnb a fine settembre 2016, è possibile contarne 289 totali, di cui 74 riguardano stanze private, all'interno di abitazioni, mentre le restanti 215 si riferiscono a intere proprietà (Fig. 5).

---

<sup>99</sup> A questi si aggiungono un ostello, situato a Lovere, e 19 campeggi concentrati, soprattutto, nella zona di Iseo.

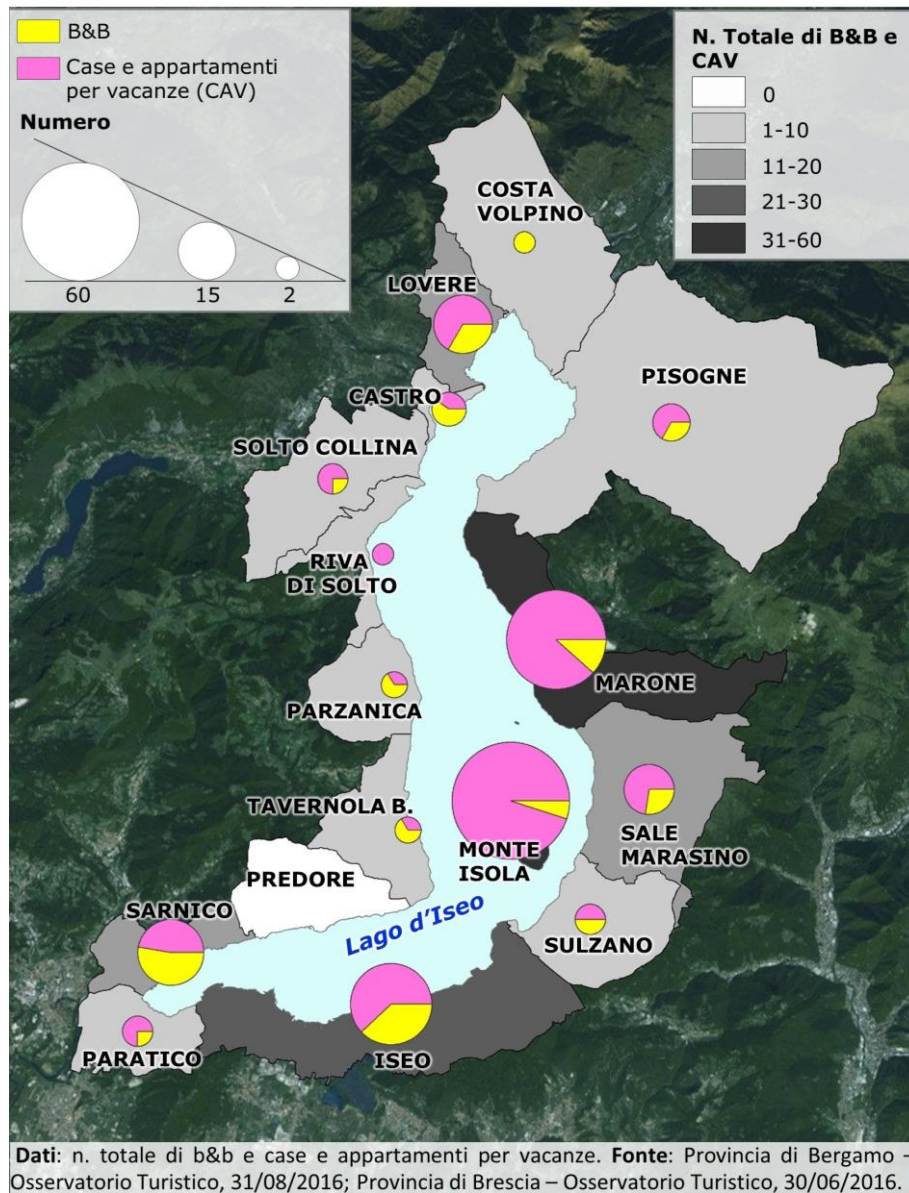


Figura 4. Distribuzione delle case e appartamenti per vacanze e dei B&B

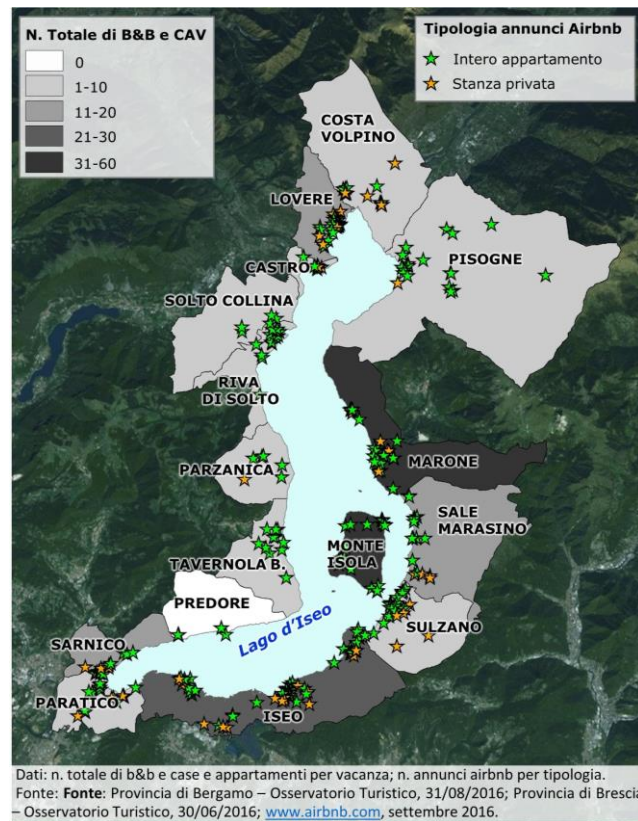


Figura 5. Distribuzione degli appartamenti presenti nel sito Airbnb e numero di b&b e case e appartamenti per vacanze per comune

Analizzando il nome utente utilizzato dagli host, si rileva come i casi di persone che hanno più di tre unità immobiliari in affitto, siano molto limitati, circa 3 o 4, a sottolineare come, probabilmente, tale attività sia ancora oggi una integrazione al reddito, piuttosto che una vera e propria attività imprenditoriale. Ovviamente, la limitatezza del dato non permette di sapere se si tratta di alloggi in affitto con contratto di locazione per finalità turistica o con altra formula contrattuale oppure di alloggi affittati in nero, anche se un buon numero di questi alloggi sfugge alle statistiche. La mancanza di dati anagrafici dettagliati (nomi, ragioni sociali ed indirizzi precisi) per gli alloggi presenti su Airbnb, infatti, non permette di verificare la corrispondenza tra le strutture ricettive del portale e quelle ufficiali, anche se, leggendo gli annunci, appare chiaro come questo sia un canale utilizzato, per esempio, anche dai B&B. Nonostante ciò, la differenza tra il numero di alloggi presenti su Airbnb (289) e quello delle CAV e dei B&B ufficialmente registrati, ossia 210, consente di evidenziare la rilevanza quantitativa dell'ospitalità alternativa, che risulta essere circa il 30%. Nell'effettuare tale confronto, però, è necessario tener conto del fatto che le inserzioni su Airbnb comprendono sia intere proprietà (appartamenti, case, ville etc.) che singole stanze, le quali in alcuni casi, pur essendo inserite separatamente nel portale, fanno capo ad una stessa struttura.

I dati raccolti dal portale di Airbnb non consentono di confrontare il numero di annunci presenti in rete nel 2015 e nel 2016, in quanto non si dispone di uno storico<sup>100</sup>. La piattaforma mostra, infatti, solo il momento di iscrizione dell'host ma, considerando il fatto che numerosi annunci nel titolo riportano riferimenti a *The Floating Piers*, si può supporre che anche su Airbnb, così come avvenuto per le CAV e i B&B, tale evento abbia avuto un impulso positivo. Se analizziamo la distribuzione delle inserzioni, anche nel caso di Airbnb possiamo notare una concentrazione maggiore sulla sponda bresciana del lago, da Paratico a Pisogne, mentre sulla sponda bergamasca, ancora una volta, i numeri sono più ridotti. Osservando la situazione dei singoli comuni è possibile rilevare come in quasi tutti i casi il numero di annunci pubblicati siano maggiori rispetto al totale di CAV e B&B registrati. Fanno eccezione i comuni di Monte Isola e Marone, dove il numero di esercizi ufficiali è rispettivamente circa il doppio e il triplo degli affitti di Airbnb (www.airbnb.it). Questo dato potrebbe farci supporre che esiste in queste aree una maggiore tradizione nella locazione turistica e una ricorsività, che si caratterizza per l'uso di canali diversi rispetto a internet, come il passaparola, anche se, la mancanza di dati, non consente di confermare tali riflessioni. Inoltre, i dati di questi due comuni sottolineano il fatto che non tutte le strutture registrate pubblicano annunci sulla piattaforma.

Il confronto dei dati, seppure la mancanza di rilevazioni statistiche ufficiali non consenta di avere conferme, permette di indicare una tendenza rispetto al fenomeno delle locazioni turistiche, che sottolinea la potenzialità di questa tipologia ricettiva, in particolare in luoghi, come il Lago d'Iseo, dove le strutture alberghiere sono presenti in numero limitato. La diffusione di siti internet di intermediazione, quali Airbnb, mostrano numerose criticità, legate soprattutto alla scarsa possibilità di controllo, ma allo stesso tempo possono costituire un interessante canale di comunicazione e una vetrina facilmente accessibile anche da coloro che affittano la propria seconda casa o una porzione del proprio appartamento a fini turistici, in modo non imprenditoriale. Se tali locazioni vengono sostenute e facilitate dalle amministrazioni locali, mediante l'organizzazione di servizi di supporto agli host, si potrebbero generare reti di ricettività diffusa che, oltre a consentire un miglior utilizzo di case vuote o sottoutilizzate, possono favorire una rigenerazione territoriale che, insieme a un consumo di suolo zero, possono portare a una vera e propria rivitalizzazione dei piccoli borghi, attraverso relazioni più dirette tra turista e residente, promuovendo uno sviluppo locale in chiave turistica.

### 3.2 Dalle case per vacanze alla ricettività diffusa

Analizzando la situazione del Lago d'Iseo sono state finora prese in considerazione le case che, per via ufficiale o meno, sono già inserite nel mercato turistico. Se però analizziamo i dati prodotti dall'ISTAT durante l'ultimo censimento delle abitazioni, nel

---

<sup>100</sup> Secondo l'indagine svolta per Federalberghi, da Incipit Consulting nel 2016 sulla provincia di Bergamo, il numero di annunci nell'intero Sistema Turistico *La Sublimazione dell'Acqua*, che include i comuni dell'area del Lago d'Iseo e del Lago d'Endine, un'area quindi molto più estesa di quella analizzata nel presente contributo, è passato da 3 nel 2009, a 224 nell'aprile del 2016, dimostrando una tendenza di crescita esponenziale, come già evidenziato a livello nazionale nella Fig. 1. Per la provincia di Brescia, invece, non sono disponibili dati di dettaglio (Minuti, 2016).



2011, è possibile rilevare la presenza di numerose case non occupate<sup>101</sup> nei comuni che appartengono al G16 (Fig. 6). Possiamo notare come, nonostante il fenomeno interessi tutto il territorio, esso si distribuisca in modo diverso all'interno dei territori comunali.

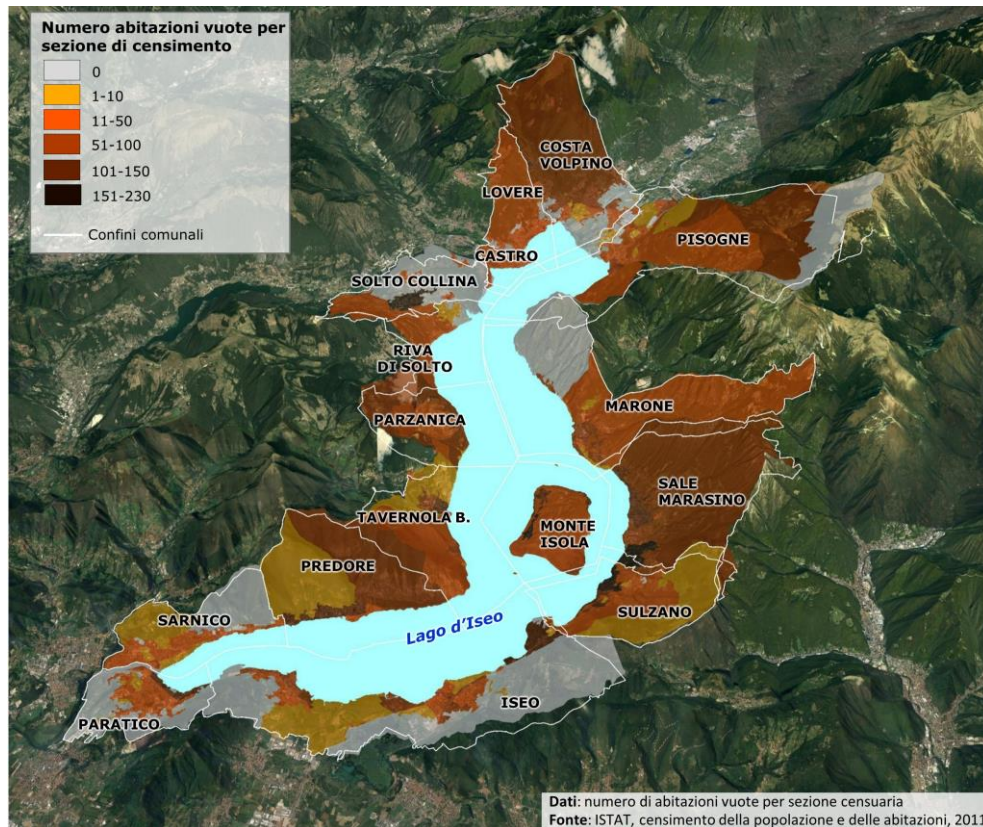


Figura 6. Numero di abitazioni vuote per sezione censuaria nei comuni del G16

Più nel dettaglio, la Figura 6 mostra il dato suddiviso per sezioni censuarie, consentendo di apprezzare la distribuzione delle abitazioni non occupate sul territorio. Possiamo notare come i comuni del basso lago si caratterizzino per una concentrazione di queste strutture soprattutto nei centri storici e sul lungolago. Al contrario, il medio e l'alto Sebino, e specificatamente i comuni di Costa Volpino, Pisogne, con il maggior numero di abitazioni vuote, si caratterizzano per una maggiore presenza di alloggi non occupati nelle sezioni montane. Infine, il comune di Sale Marasino mostra concentrazione di abitazioni non occupate sia sul lungolago, dove sono localizzate anche numerose ville storiche, che sul versante montano.

---

<sup>101</sup> Nello specifico, si tratta di un aggregato che comprende le case per vacanza, le abitazioni occupate da non residenti (ad esempio, da studenti fuori sede, da persone che lavorano fuori dal comune di residenza) e le abitazioni vuote. A partire dal 2001 il Censimento non rileva più la destinazione d'uso, escludendo quindi la voce case vacanze, utilizzata invece per i censimenti precedenti, rendendo impossibile quantificare le abitazioni che vengono affittate per scopi turistici.

Analizzando i dati nel loro complesso, è possibile calcolare che su un totale di circa 33.700 abitazioni rilevate da ISTAT, quelle non occupate rappresentano poco più del 22%<sup>102</sup>, un dato in linea con la media nazionale, pari a circa il 23%<sup>103</sup>, ma comunque consistente, se si tiene conto della distribuzione sui territori comunali, che mostra un maggiore impatto di tale fenomeno nelle zone montane e nei centri storici, ad indicare un progressivo abbandono di tali luoghi, soprattutto da parte dei giovani, in favore di aree più facilmente accessibili. In simili contesti, il risultato è un eccesso di residenze, costituite da abitazioni di famiglia che, con il trasferimento dei membri, sono diventate seconde case, oppure da case per vacanze, acquistate da non residenti o di proprietà dei residenti, utilizzate per scopi turistici.

L'alto numero di abitazioni non occupate abitualmente, ha un impatto sull'organizzazione territoriale, poiché presumibilmente tali strutture saranno utilizzate solo per brevi periodi durante l'anno, di conseguenza le località devono essere pronte a fornire servizi nei periodi di massimo flusso, ma per il resto dell'anno rimangono in disuso. Conseguentemente molti esercizi commerciali che ruotano attorno a queste località sono costretti a chiudere perché l'attività turistica, limitata principalmente a due mesi l'anno, e il ridotto numero di residenti, non gli permette di ammortizzare le spese. Lo stesso succede anche per altre attività ricreative e complementari, portando la località a una perdita di attrattività nei confronti dei turisti, poiché non riesce più a soddisfare le loro aspettative (Macchiavelli, 2011). Questo comporta la diffusione del fenomeno dei cosiddetti "letti freddi", ossia posti letto inutilizzati o scarsamente utilizzati nelle residenze secondarie (Andreotti, Grigolli, Rigoni, Sacco, 2011). Risulta inoltre interessante osservare che l'uso delle seconde case varia anche in rapporto ai periodi della vita familiare, allo stesso tempo queste strutture difficilmente vengono riaffittate, in quanto sono viste come una forma di investimento per il futuro, come eredità per i figli o luogo in cui trascorrere la pensione (Macchiavelli, 2011). Il sottoutilizzo delle abitazioni, quindi, può costituire un problema per la località, ma allo stesso tempo queste possono costituire una potenzialità importante per lo sviluppo di nuove forme di turismo, se adeguatamente gestite.

Se prendiamo in considerazione il Lago d'Iseo abbiamo visto come questo territorio sia stato, grazie alla realizzazione dell'evento *The Floating Piers*, catapultato sul palcoscenico mondiale del turismo, registrando circa un milione e mezzo di visitatori. Questo ha sicuramente dato un profondo impulso alla promozione del turismo che, da qui in avanti, promette di essere una delle principali attività e sfide per lo sviluppo territoriale. Come mostrano i dati, sia ufficiali che rilevati da Airbnb, l'attivazione di questo processo ha avuto come effetto anche una proliferazione di nuove strutture ricettive, in particolare B&B e case e appartamenti per vacanze, gestiti sia in forma imprenditoriale che non imprenditoriale. Queste, nello specifico, hanno supportato quelle alberghiere durante i 16 giorni di Christo, consentendo di far fronte all'enorme

---

<sup>102</sup> Le abitazioni occupate da almeno un residente sono 26.117, mentre quelle non occupate 7.589 (ISTAT, 2011).

<sup>103</sup> Lo stock abitativo italiano è costituito in larga parte da abitazioni occupate da persone residenti, pari a 24 milioni di unità (il 77,3% del totale), mentre circa 7 milioni risultano non occupate o occupate da persone non residenti nell'abitazione (ANCE, 2015).

richiesta di posti letto. In un'ottica di promozione futura di un turismo sostenibile, lo sviluppo di questo tipo di ricettività, gestita dalla popolazione locale e a "misura d'uomo", potrebbe diventare un segno distintivo del territorio del lago.

#### **4. Verso una nuova ospitalità diffusa**

Prendendo spunto dalle imposizioni previste dalla Legge Regionale della Lombardia sul turismo n. 27/2015, che definisce nuove procedure di gestione per le CAV, incluse quelle gestite in forma non imprenditoriale, il presente contributo propone l'organizzazione di una rete diffusa di case e appartamenti per vacanze. Tale struttura potrebbe non solo favorire un maggior controllo delle case e appartamenti per vacanze, ma contribuirebbe a semplificare le procedure e ridurre le problematiche per coloro che, occasionalmente e non in modo professionale, affittano un appartamento per scopi turistici. Inoltre, la promozione di un sistema di gestione delle CAV potrebbe consentire il potenziamento dell'offerta ricettiva del Sebino, migliorandone la qualità e promuovendo allo stesso tempo percorsi alternativi, che escano dal circondario del lago. Questo processo potrebbe favorire anche l'utilizzo delle abitazioni oggi non occupate, con una conseguente rivitalizzazione dei territori più marginali. La concretizzazione della presente proposta prevede l'organizzazione di una struttura che potrebbe fare capo al G16, nell'ambito dell'Agenzia Territoriale per il Turismo Lago d'Iseo e Franciacorta o mediante un servizio dedicato, con una doppia funzione: di supporto, nell'adempimento delle nuove disposizioni di legge, così come di controllo. Oltre ad assistere i locatari durante le fasi di inizio attività, anche mediante consulenze gratuite, e di gestione delle operazioni di comunicazione dei flussi turistici e denuncia degli ospiti all'autorità di pubblica sicurezza, tale struttura dovrebbe occuparsi di comunicare in modo integrato l'offerta ricettiva locale attraverso il sito unico [www.iseolake.info](http://www.iseolake.info), pubblicando periodicamente un elenco delle CAV, oltre che istruendo i proprietari nell'uso delle varie piattaforme di locazione, tra cui Airbnb, al fine di sfruttare in modo positivo le opportunità offerte da questa vetrina internazionale. Questa struttura, dovrebbe quindi configurarsi come punto di riferimento per i locatari che, in base alle proprie esigenze potranno ricevere supporto e assistenza, dietro il pagamento di una quota associativa annuale, oltre che per i turisti, che potranno avere informazioni utili per la pianificazione della propria vacanza. Infine, questa struttura dovrebbe attivare dei sistemi di controllo in collaborazione con gli enti preposti, per evitare la proliferazione degli affitti in nero, ma allo stesso tempo dovrebbe verificare periodicamente la disponibilità di case non occupate, incentivando i proprietari a mettere in affitto la propria proprietà, anche mediante agevolazioni, al fine di creare un circolo virtuoso.

Un esempio di strutture di servizi di questo genere si ha in Trentino, una delle regioni turistiche più importanti delle Alpi, che ha conosciuto un rapido sviluppo delle seconde case e degli appartamenti turistici a partire dagli anni Settanta. Nel 2002 la Provincia di

Trento ha emanato la Legge 7<sup>104</sup> che impone l'obbligo da parte di tutti coloro che danno in locazione ai turisti, a qualsiasi titolo, alloggi turistici per un periodo superiore ai 14 giorni, anche non consecutivi, di darne comunicazione al comune competente per territorio, consentendo la costituzione di un database degli alloggi in affitto. Inoltre, in tale contesto, Trentino Marketing, società di marketing turistico territoriale provinciale, con le Aziende per il Turismo del territorio, ha attivato un progetto di valorizzazione del comparto ricettivo delle seconde case e degli appartamenti turistici, proprio per contrastare il problema dei "letti freddi" e valorizzare questo settore gestito spesso in maniera non imprenditoriale. Il progetto ha previsto un'azione di mappatura, schedatura e certificazione dell'offerta ricettiva negli appartamenti e nelle seconde case, con l'obiettivo di reinserire nel circuito turistico commerciale almeno una parte dei circa 125.000 posti letto disponibili. Grazie ad una serie di finanziamenti erogati tramite i Patti Territoriali parte di questi appartamenti sono stati nel tempo ristrutturati, garantendo standard di buona qualità (Andreotti, Grigolli, Rigoni, Sacco, 2011). L'adesione al Club è riservata agli appartamenti gestiti in forma non imprenditoriale e garantisce, oltre alla promozione della struttura, anche percorsi di formazione per gli operatori.

A partire da tale esempio, e con l'ausilio delle nuove disposizioni normative che obbligano i locatari a comunicare l'inizio di attività presso i comuni, il G16 potrebbe lavorare nella direzione di creare innanzitutto un registro delle CAV già attive, gestite sia in modo imprenditoriale che non, proseguendo poi con una catalogazione e mappatura delle abitazioni non occupate, verificandone lo stato di fatto e la possibilità, previo contatto con i proprietari, di una loro eventuale locazione. Dopo avere predisposto tale base informativa le amministrazioni locali potrebbero attivare un processo di coinvolgimento dei residenti delle località maggiormente interessate dalla presenza di abitazioni non occupate, nel tentativo di promuovere nuove forme di ricettività proprio a partire dal recupero di tali strutture. Come già anticipato in precedenza, lo sviluppo di questa forma ricettiva "alternativa", gestita da residenti e vicina al territorio, potrebbe costituire un'opportunità di rigenerazione territoriale in chiave turistica, favorendo la promozione di un turismo s-Low, che coniughi le potenzialità offerte dai voli low-cost che collegano l'Aeroporto di Orio al Serio con numerose città europee e italiane, con la promozione del recupero dell'identità territoriale (Casti, 2015).

In quest'ottica, quindi, le nuove disposizioni definite dalla legge regionale per il turismo, diventano lo spunto per promuovere la creazione di una rete diffusa di strutture ricettive alternative, legate al territorio e gestite dai residenti o da non residenti che, in virtù del fatto che qui hanno scelto di comprare la loro seconda casa, sono particolarmente legati al territorio. Questo esercizio, però, non deve esimersi dalla realizzazione di uno studio del contesto territoriale che in una prima fase quantifichi le abitazioni disponibili per la locazione, ma in seguito approfondisca le caratteristiche proprie di ogni territorio, al fine di promuovere veri e propri percorsi di visita e scoperta delle diverse località, favorendo anche una destagionalizzazione della domanda. A

---

<sup>104</sup> Legge Provinciale 15 maggio 2002, n. 7, "Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica", art. 37bis.

partire dall'esempio del Trentino, il lago d'Iseo potrebbe sviluppare un nuovo sistema di promozione delle case e appartamenti per vacanze, andando però oltre l'azione di marketing, mediante il coinvolgimento e la partecipazione delle amministrazioni locali, delle associazioni di promozione turistica e dei cittadini, per favorire la creazione di una "ricettività diffusa" che promuova, allo stesso tempo, il territorio in modo integrato.

## 5. Bibliografia

ANCE Direzione Affari Economici e Centro Studi, Lo stock abitativo in Italia, 5 Maggio 2015, sito internet: <http://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=25011>.

Andreotti S., Grigolli P., Rigoni E., Sacco F., "Seconde case e appartamenti turistici, l'esperienza del Trentino", in: Macchiavelli A. (a cura) (2011), *Le abitazioni di vacanza nella funzione turistica territoriale. Diffusione, problematiche ed esperienze di gestione*, Milano, Franco Angeli, pp. 41-68.

Antognoli Corigliano M., Bricchi S., di Salle M. (2015), *L'ospitalità alternativa a Milano*, Rapporto di ricerca, Master in Economia del turismo – Università Bocconi.

Casti E., "Prospettive teoriche e metodi "indisciplinari" della ricerca Centralità dei Territori", in: Casti E., Burini F. (a cura) (2015), *Centrality of territories, verso la rigenerazione di Bergamo in un network europeo*, Bergamo, Bergamo University press, pp. 3-31.

Macchiavelli A. (a cura) (2011), *Le abitazioni di vacanza nella funzione turistica territoriale. Diffusione, problematiche ed esperienze di gestione*, Milano, Franco Angeli.

Manente M., Scaramuzzi I. (a cura) (1999), *Le case dei turisti. Dimensioni e qualità del ricettivo residenziale nelle spiagge veneziane*, Bologna, il Mulino.

Minuti M. S. - Incipit Counselling (2016), "Il sommerso turistico nella provincia di Bergamo. Il fenomeno degli affitti brevi ai turisti", intervento all'incontro *Il sommerso turistico nella provincia di Bergamo. Conoscere e contrastare l'abusivismo per promuovere l'accoglienza e il lavoro*, 19 luglio 2016, Bergamo, Ascom Confcommercio Bergamo.

Pais I., Mainieri M. (2015), "Il fenomeno della sharing economy in Italia e nel mondo", *Equilibri*, 1, 11-20.

Pilla F. (2016), *Guadagnare con Airbnb. Manuale per affitti temporanei*, Milano, Apogeo.

Romita T. (2010), Il turismo residenziale in Italia: un fenomeno sociale diffuso e fai da te, in Romita T. (a cura), *Il turismo residenziale. Nuovi stili di vita e di residenzialità, governance del territorio e sviluppo sostenibile in Europa*, FrancoAngeli, Milano, pp. 35-66.