



SIMONE BOZZATO¹

LE CITTÀ MEDITERRANEE TRA OMOLOGAZIONI, DISARMONIE E FRAGILITÀ

Il turismo di comunità come forma attiva di resilienza

Premessa

Le forme turistiche che maggiormente rappresentano le realtà costiere mediterranee, malgrado lo sviluppo impetuoso della crocieristica, sono perlopiù riferibili ad un turismo massivo, legato alla stagionalità. Le ricadute di questa tendenza generalizzata sono ben visibili nella modalità costruttiva delle infrastrutture turistiche, o delle abitazioni utilizzate come seconde case, edifici spesso morfologicamente ripetitivi, omologanti e particolarmente invasivi (Pan Bleu, 2016, F. Pollice, 2018).

Tale concezione di utilizzo delle risorse costiere si può riscontrare anche nelle scelte insediative, la cui progressiva conquista di spazio ha caratterizzato negativamente contesti paesaggistici di grande valore ambientale, premiando modelli organizzativi dell'urbanizzato esogeni al contesto locale e incidendo negativamente nella progressiva perdita di identità dei contesti locali.

Il turismo in molti casi, in questo meccanismo di omologazione, si è dimostrato essere un acceleratore di *fenomeni pervasivi*, sommando alle opportunità di crescita economica che ha prodotto la responsabilità, spesso sottovalutata e celata in forme di crescita edilizia e conseguente aumento dell'occupazione, di aver contribuito a creare disequilibri paesaggistici non sempre sanabili (F. Barca, P. McCann, A. Rodriguez-Pose, 2012).

Esempi di quanto esposto sono molti nel nostro Paese e nel Mediterraneo, ma la Tunisia è realtà costiera che, con più immediatezza, ne è un esempio tangibile. In particolare Mahdia, terza realtà del

¹ Il presente contributo è frutto di attività di ricerca sviluppate anche grazie al progetto PRIN 2017 "Greening the Visual: an Environmental Atlas of Italian Landscapes"



Paese del Nordafrica per numero di turisti, manifesta queste peculiarità: la medina, inalterata nella sua bellezza e nelle sue qualità patrimoniali, è ormai un'*enclave* circondata da strutture alberghiere che hanno completamente modificato gli equilibri costieri fin a ridosso del centro storico stesso.

Un impatto quest'ultimo non più e non solo riferibile alla pressione sulle risorse ambientali ma che oggi è ben visibile anche nella struttura socio-economica della comunità locale, fortemente dipendente da simili infrastrutture turistiche, impegnata in ruoli a bassa attesa economica e con mansioni perlopiù di modesto profilo professionale. Condizione lavorativa che rende particolarmente fragile la comunità e non ne permette l'inserimento attivo nei fenomeni di sviluppo governati da fattori allotropi alle culture produttive locali.

Un modello di crescita figlio di una totale assenza di cultura di relazione con i luoghi, che ha concesso l'illusione della nascita di una forma di sviluppo duraturo ma che si è rivelato, come nel caso degli attentati terroristici che hanno colpito la Tunisia, fragile al punto da obbligare il governo locale a fornire un decisivo supporto al fine di attenuare il percorso di delocalizzazione che si stava attivando, le cui conseguenze, in termini sociali, sarebbero state inarrestabili.

Modelli esogeni, totalmente decontestualizzanti, che hanno direttamente o indirettamente concorso a dar vita ad una espansione edilizia le cui ricadute economiche premiano grandi gruppi finanziari lontani, non solo in termini geografici ma, cosa ancor più preoccupante, dalle esigenze dei residenti, non restituendo vantaggi redistributivi alle comunità locali, incidendo in maniera progressiva sui processi espulsivi delle stesse comunità (P. Paniccia, 2011).

Tale rappresentazione di disagio, in forme molto differenti tra loro, è possibile estenderla ad altri centri storici del Mediterraneo e pone interrogativi su come arginare questa tendenza (F. Salvatore, 2008).

Nelle note che seguono si vogliono dunque far emergere le anomalie presenti dietro a politiche, spesso definite di turismo sostenibile, che hanno dato vita ad esperienze turistiche che stanno cambiando il volto delle città mediterranee. Vuole inoltre indagare se alle forme di turismo omologante possano affiancarsi e progressivamente imporsi diversificate forme di turismo che pongano al centro

l'interesse della collettività ospitante, disegnando così una diversa e per molti versi innovativa traiettoria di sviluppo.

Turismo tra omologazione e riscatto sostenibile

Le modificazioni di assetto socio-economico-territoriale, che si sono andate sviluppando a scala globale nell'ultimo ventennio, sono tali da porci nella condizione di comprendere come dietro al paradigma che ha orientato le scelte del XX secolo, cioè della crescita compulsiva, si contrappongano politiche, non certo nuove, ma sempre meglio raffinate su come applicare i principi della sostenibilità anche al turismo.

Nell'attuale era, infatti, l'uomo ha preso il sopravvento sugli equilibri dell'ecosistema del pianeta, divenendo egli stesso elemento di cambiamento e trasformazione (ASVIS 2016 e 2017; E. Giovannini, 2018).

Gli effetti sociali del nuovo scenario sono molteplici, verificabili in tanti diversi settori, con preoccupanti analogie tra aumento espansivo della popolazione, povertà e basso tasso di scolarizzazione delle comunità coinvolte (S. Bozzato, 2018).

Il turismo non è svincolato da queste tendenze, anzi assume ruoli sempre più determinanti in merito alla misurazione di questi cambiamenti, in parte con l'aumentare progressivo del numero di persone che si possono definire turisti, influenzando così sulla capacità di carico delle realtà territoriali interessate dal fenomeno e, per altro verso, con il progressivo aumento delle potenziali destinazioni.

Per converso si va rafforzando la convinzione secondo cui, dove si consolidano forme reali e concrete di turismo sostenibile, questo può divenire l'antidoto per determinare armoniche politiche di resilienza, divenendo così, tra l'altro, misuratore della direzione e dell'entità del mutamento in atto (D. Gavinelli, G. Zanolin, 2019).

Tale assunzione di responsabilità trova una piena codificazione nella dimensione sociale del turismo, come nel target 8.9 degli SDG "Entro il 2030, elaborare e attuare politiche volte a promuovere il turismo sostenibile, che crei posti di lavoro e promuova la cultura e i prodotti locali" e riferendosi più in generale alle politiche applicate al lavoro "incentivare una crescita economica duratura, inclusiva

e sostenibile, un'occupazione piena e produttiva ed un lavoro dignitoso per tutti", come emerge dagli obiettivi e traguardi fissati dalla conferenza di Parigi sulla sostenibilità dello sviluppo, poi ripresa dalle successive conferenze (ASVIS, 2016).

Nelle difficoltà di rendere attuabile la prospettiva ricordata, il turismo intercetta, in modo trasversale, interessi riferibili alla condizione economica dei contesti locali, ma soprattutto diviene fattore privilegiato di nuove potenziali forme di configurazione territoriale.

Le comunità locali, viste dalla logica degli interessi turistici, tornano ad essere, o forse assumono per la prima volta un ruolo centrale e divengono fattori evolutivi di concreta co-progettazione territoriale e paesaggistica (F. Pollice, 2018).

Il turismo sostenibile diviene così una pietra angolare delle nuove forme di sviluppo, rispettando quell'elemento nodale di circolarità che, al verificarsi del rispetto delle condizioni ambientali, culturali, sociali e politiche, riesce a garantire vantaggio economico per le *comunità di eredità* (Convenzione STCE n°199, comunemente denominata "Convenzione di Faro", 2005; F.M. Ceschin, 2107).

Per tali motivazioni la complessità che accomuna la piena attuazione dei fenomeni turistici alla sostenibilità è molto alta e determina fraintendimenti su quali siano realmente le politiche di turismo sostenibile applicate ai territori e quali invece celino forme di utopia o, per altro verso, disarmonie e fragilità.

Anomalie turistiche nei centri storici delle città: "Roma città aperta"

Un campo territoriale d'indagine funzionale alle argomentazioni sin qui espresse risulta essere quello delle città, non solo in termini simbolici, ma anche in virtù del fatto che le scelte insediative a scala globale consolidano la tendenza delle persone di vivere ed abitare in ambito urbano. Tendenza quest'ultima che contrasta profondamente con il progressivo svuotarsi di residenti dai centri storici e che apre dunque a riflessioni sul valore reale del vivere in città o su come il turismo stia incidendo intensamente sulla struttura organizzativa delle stesse città (I. Talia, V. Amato, 2015; S. Bozzato, 2018).

L'attenzione che si ritiene opportuno sottolineare è orientata alla peculiare condizione che vivono i centri storici, in particolare nel-

le città turistiche, che manifestano, con le dovute differenziazioni di contesto, progressivi saldi negativi in tema di popolamento residenziale. Un paradosso anche perché la propensione che qui si vuole segnalare come negativa rappresenta non la grande città nel suo insieme, ma il relativo centro storico, con differenziazioni di contesto e di taglio, che progressivamente vedono una diminuzione di residenti con un progressivo spostamento degli stessi in aree periferiche, o in addensamenti insediativi periurbani. Pur se gli stessi centri storici conoscono significativi fenomeni di gentrificazione.

Predisposizione quest'ultima resa ancor più rimarcabile in città turistiche consolidate dove le scelte intraprese in ordine alla crescente domanda turistica trasformano l'attitudine della città stessa, consolidando così la circostanza che vede un aumento della domanda di unità immobiliari, non più a scopo residenziale, ma per affitti brevi, con conseguente crescita del valore delle singole unità immobiliari.

Gli effetti dell'aumento d'interesse per il breve periodo sono oggi oggetto di grande attenzione ed aprono a riflessioni di varia natura, forse nel tempo sottovalutate e per ciò non pienamente normate, sul progressivo cambiamento in atto nei luoghi più significativi e simbolo delle città. Si sta, infatti, verificando la graduale sostituzione tra residenti e "nuovi o estemporanei operatori turistici", fenomeno che porta a cambiamenti radicali nel tessuto urbano delle città, andando ad incidere sui servizi alla comunità e su un progressivo inesorabile cambiamento funzionale di interi quartieri che si aprono progressivamente al turismo, o di sezioni, sempre più ampie, del centro storico.

Una trasformazione che si consuma non tanto per scelta del turista che, animato dall'interesse per la dimensione locale, esprime la volontà di vivere la sua personale esperienza in forma auto organizzata, cercando soluzioni che gli permettano di visitare e alloggiare quanto più possibile a contatto con il centro della città, ma dalla capacità di diversi operatori di amministrare, in modo compiuto, il sistema economico che si è andato consolidando in ragione di tale tendenza.

Un mercato che oggi possiamo definire non più nuovo ma che, in tempi molto brevi, si è sostanziato nella progressiva apertura del turista/viaggiatore al mondo delle OTA (Online Travel Agency). Una realtà fiorente in grado di tradurre quella che inizialmente sembrava essere una nicchia di mercato in un settore in costante espansione che ha colto e tradotto in realtà l'esigenza di ampliare la gamma

dell'ospitalità tradizionale, scegliendo forme alternative e aprendo alla volontà del turista di condividere le proprie esperienze attraverso una spinta alla socializzazione resa prodotto.

Se questa diversa modalità di approccio a rapportarsi al viaggiare si fosse limitata a aprire un nuovo mercato, peraltro fortemente vocato alla rappresentazione del luogo attraverso diverse *forme narrative d'impatto* quali le recensioni, o la fotografia, nulla ci sarebbe stato da eccepire, ma questa vocazione ha aperto scenari ben più considerevoli. Si può infatti utilmente verificare che in alcuni casi ha prodotto effetti competitivi, soprattutto sulle forme di ospitalità a tre stelle, aiutando ad alzare il livello qualitativo dei servizi nel sistema alberghiero, vantaggio apprezzabile ma che non ha avuto il merito di considerare gli effetti del diffondersi, senza forme di controllo, dell'ospitalità legata agli affitti brevi.

Il caso della città di Roma – così come di altre realtà turistiche italiane, europee e internazionali – può essere considerato esemplare, in quanto particolarmente allarmante. Così come lo può essere il diffondersi del fenomeno ai centri storici di più modeste realtà urbane, che merita altresì approfondimenti puntuali e, vista la fragilità di quest'ultimi contesti territoriali, potrebbe far pensare ad una incidenza sullo svuotamento demografico in atto che li riguarda.

I dati pubblicati dall'EBTL/SOCIOMETRICA sul *sommerso ricettivo a Roma*, oltre a denunciare in modo molto chiaro un fenomeno perlomeno preoccupante interno alle nostre città, aprono a valutazioni di tipo socio-territoriali che vanno ben oltre l'organizzazione turistica del contesto urbano, ma riconfigurano il ruolo che il turismo assume nelle politiche di sviluppo urbano (EBTL-SOCIOMETRICA, 2020).

Le piattaforme digitali, a loro volta, nascono con la finalità di rispondere ad un mercato in cambiamento che è partito dal tema dell'ampliamento delle esperienze turistiche, con proposte sempre più personalizzate e che, nel settore dell'ospitalità, si sarebbero dovute rivolgere al mercato del mai formalizzato *turismo di comunità*.

Tale vocazione di mercato, evidentemente presente e ricca di opportunità, partita con finalità ben codificabili, si è progressivamente andata trasformando e ridefinendo in un settore di mercato molto più ampio, divenendo competitiva con le agenzie di viaggio, anzi ridefinendone le esigenze dell'utente attraverso la nascita delle OTA, e con il settore alberghiero.

Analoga prospettiva hanno avuto le App (turistiche) tematiche che nascono con finalità di gestione di esperienze innovative e progressivamente si sono spostate su un mercato, anche in questo caso, evidentemente più fiorente, rappresentato dalla gestione dei servizi al turista e avviando un percorso assai diversificato qual è quello dell'ospitalità alternativa.

Ovviamente ogni piattaforma ha proprie specificità, mentre *booking.com* amplia la gamma dei prodotti di promozione dai *B&B* alla vendita, a prezzo vantaggioso o comparato, di stanze d'albergo e/o altre forme di ospitalità, *Airbnb* si colloca su una sezione di mercato vocata all'ospitalità turistica condivisa, l'affitto di unità immobiliari che fanno del rapporto con l'*host* un valore aggiunto e della condivisione dell'esperienza un fattore d'innovazione, che si accompagna ad ulteriori in via di insorgenza.

Esperienza quella di *Airbnb* che, inizialmente, si riferiva ad una sezione di nicchia del mercato, particolarmente interessante e perfettamente in linea con l'esigenza manifesta di uscire da alcune forme di condizionamento omologante del turismo, interprete di una vocazione alternativa che avrebbe così premiato forme di economia integrata dove la parte prevalente non sarebbe stata quella dell'ospitalità.

Interessante ricordare che sperimentazioni primigenie vennero promosse a Roma dove, nel 2000, in occasione del Giubileo, si avviò l'esperienza di accoglienza del pellegrino/viaggiatore in abitazioni private che garantivano i servizi minimi di ospitalità.

Un'esperienza, quella giubilare, che non ebbe gli esiti attesi perché carente nelle forme di comunicazione garantite oggi da internet e dalle piattaforme digitali, e che dunque si concluse in un esercizio occasionale.

Se l'esempio del 2000 è stato anticipatore di una tendenza che progressivamente si sarebbe andata affermando e che puntava sull'incontro del pellegrino con il cittadino, avviando a un percorso di centralità della persona e di contrapposizione dell'omologazione che si cela dietro l'*overtourism*, la tendenza che oggi appare prevalere a Roma, come in altre città, è quella di aver perso gli auspici di comunità.

Sempre partendo dai dati di EBTL/SOCIOMETRICA si può utilmente verificare che gli affitti brevi rappresentano per solo l'1% affitti in casa condivisa, mentre per il 64% sono affitti di unità im-

mobiliari intere. Inoltre, l'offerta presente nelle piattaforme tende a privilegiare, per circa il 50%, immobili ad una camera (ivi, p.9), facendo supporre trattarsi di monolocali anche se, in realtà, per rendere più competitiva l'offerta, si tende a promuovere camere singole, frutto di frazionamento dell'immobile utile a rendere autonome le singole stanze.

Sempre in riferimento a Roma e scendendo di scala, il Municipio I ospita circa il 50% degli affitti brevi, l'altro 50% si distribuisce nei municipi II-VIII, andando così a privilegiare tutto il centro storico della città².

Altri dati ci chiariscono meglio l'ampliarsi, in tempi brevissimi, di questo fenomeno, che ha visto nel I Municipio avviarsi un tasso medio di occupazione annuale delle stanze per affitti brevi dell'87% sul totale, mentre il costo medio dell'intera unità immobiliare si è attestato sui 142 dollari, della singola camera di 78 e di 22 della camera condivisa.

Non banale è anche la valutazione della crescita in termini meramente quantitativi del fenomeno che, nell'arco temporale 2016-2019, è aumentato di circa il 50% arrivando a sfiorare circa 30.000 unità, con un'offerta teorica di circa 100.000 posti letto (ivi, pp.10-12).

Al di fuori dei dati riportati è evidente che Roma mantiene la sua vocazione turistica e continua ad essere tra le destinazioni più desiderate, con un tasso di occupazione complessivo delle camere dell'86% e per tali motivazioni si è calcolato che nella città, in solo un anno, la presenza di affittuari si aggiri intorno ai 25 milioni di presenze. Un numero significativo che apre a riflessioni su quante di queste siano realmente censite e registrate, conosciute cioè secondo il regolamento in vigore nella Regione Lazio³. Se ci si affida sempre

2 La suddivisione amministrativa di Roma Capitale prevede attualmente una ripartizione in 15 Municipi, come stabilito dallo Statuto approvato dall'Assemblea Capitolina con deliberazione n.8 del 7 marzo 2013.

3 La deliberazione regionale TUR 16/06/2017 individua le categorie identificate in a) *Guest House* o affittacamere b) Ostelli per la Gioventù c) Hostel o Ostelli d) Case e Appartamenti e) Case per Ferie f) *Bed & Breakfast* g) *Country House* o Residenze di Campagna h) Rifugi montani i) Rifugi escursionistici i bis) Case del camminatore e dall'art. 12 bis si introduce la voce "altre forme di ospitalità" unità abitative che non hanno bisogno di cambiare la loro destinazione d'uso e non soggette a classificazione come altre forme di ospitalità, dove è possibile offrire ospitalità in modo occasionale – per un massimo di due appartamenti nello stesso comune – non organizzato e

ai dati di EBTL/SOCIOMETRICA si stima in circa 13,5 milioni le presenze sommerse, che corrispondono al 30% degli arrivi totali dell'intero settore. Secondo queste stime ogni anno a Roma sono presenti circa il 30% di turisti in più rispetto ai dati ufficiali, con effetti rilevanti non solo per l'economia della città, ma anche per molte altre questioni che rendono il rapporto tra il fenomeno turistico, nel suo complesso, e la comunità residenziale assai difficile (ivi, pp. 35-36).

L'impatto economico del fenomeno sin qui descritto si può pertanto calcolare in introiti mensili, per i proprietari, di circa 3.000 euro al mese per intera abitazione, di circa 1.300 per camera privata e di 230 per camera condivisa.

Alla luce dei dati sin qui proposti si possono provare ad attivare una serie di considerazioni che, pur ricadendo nella sfera del settore turistico, meritano approfondimenti anche di respiro socio-territoriale.

Sotto il profilo meramente turistico, Roma vive una situazione di difficoltà dettata da un fenomeno non ancora ben delineato, manca una base dati in grado di definire il quadro generale e dalla quale partire per poter costruire politiche di gestione di medio periodo in linea con normative che dovrebbero rappresentare tutte le forme di ospitalità. È particolarmente evidente l'esistenza di un sommerso, che dai dati sin qui riportati, è enorme e con molta probabilità ancora sotto-stimato, così corposo da creare delle condizioni di fragilità all'intero settore che non riesce ad intercettare una concorrenza del tutto sleale.

Il sistema pubblico, sempre a causa della difficoltà nel comprendere al meglio la situazione delle strutture non censite, risente della carenza di introiti ridotti: la tassa di soggiorno, in molte delle occasioni del sommerso, viene comunque pagata dagli ignari turisti, ma non finisce nelle casse di Roma Capitale mentre, in altre situazioni, non viene richiesta ai turisti stessi.

I costi per mettere a norma ogni singolo servizio turistico incidono in modo rilevante sull'importo complessivo di una stanza o

non imprenditoriale, senza prestazione di servizi accessori o turistici ulteriori rispetto a quanto già in uso nell'abitazione, che sono comunque sottoposte a dare comunicazione al Comune di appartenenza e devono attivare un codice identificativo regionale che gli permetterà di comunicare per via telematica i dati su arrivi e presenze, così come per le altre strutture ricettive.

dell'esperienza fruita, il peso di questi investimenti ricade solo sulle strutture censite che inevitabilmente si trovano ad assorbire investimenti più corposi del dovuto.

La sicurezza è un altro fattore rilevante che emerge solo ed esclusivamente in momenti di difficoltà, una percentuale così alta di turisti non censiti potrebbe presentare delle anomalie nella gestione dei flussi e nel controllo delle presenze in città, come ridotto, probabilmente sommerso e difficilmente percepibile è il tasso occupazionale che genera questo flusso di turisti.

Sempre al capitolo del sommerso va poi ascritta la inevitabile voce dell'evasione fiscale che incide negativamente e vede transazioni economiche in parte o totalmente non registrate, se sommiamo peraltro questi flussi economici mancanti alla presenza di un così cospicuo numero di turisti che si muovono nella città, utilizzando i servizi al pubblico in parte garantiti dalla tassazione dei residenti e, in altra parte, dalle tassazioni che derivano dalle imprese regolari, è facilmente intuibile che la restituzione risulta minima e la percezione dei cittadini negativa.

Di non minore rilievo e forse inscindibile in termini di problematicità per la comunità locale risultano essere gli effetti sociali riscontrabili tanto dal sommerso, quanto dal progressivo avanzare del numero degli affitti brevi.

Un aumento così cospicuo di questo fenomeno ha portato ad un innalzamento dei costi immobiliari per metro quadro, anche qui la sommatoria di più unità immobiliari, affittate per brevi periodi e non di rado gestite da operatori con diverse proprietà, aumenta il capitale del proprietario degli immobili e incide sul costo medio dell'affitto del singolo immobile o abitazione.

L'effetto immediato è verificabile nella progressiva nuova *espulsione* dei residenti più deboli che, se vivevano questa condizione di residenza come affittuari stabili vedono aumentare, al momento del rinnovo di contratto, sensibilmente il costo medio della loro unità immobiliare e rendono appetibili le singole unità immobiliare solo ed esclusivamente per quella parte di società che ha capitali da investire.

L'effetto di medio periodo risulta invece visibile in molte città e non risparmia Roma: un certo dinamismo nella sostituzione progressiva delle proprietà, una volta ripartite in diverse unità abitative e oggi concentrate a vantaggio di poche classi sociali o di specula-

tori; ne deriva la progressiva *desertificazione* delle residenze stabili. L'amplificarsi di meccanismi di espulsione dei residenti più deboli ha inoltre ricadute sulla presenza ormai residuale di attività commerciali e artigianali a servizio dei residenti, a fronte di un cospicuo aumento di attività connesse al turismo.

In sostanza attraverso l'allontanamento dei residenti dal beneficio di vivere il centro storico, si alimenta la disgregazione del senso di comunità che, invece, rappresenta proprio il valore aggiunto fondamentale nelle politiche di sviluppo del turismo sostenibile.

Un danno in termini reali che accompagna e accomuna tante diverse città turistiche nella direzione di una globalizzazione dei meccanismi di deurbanizzazione. Tante diverse realtà urbane che negli anni, comprendendo il valore della loro unicità territoriale e paesaggistica, hanno impostato politiche di pianificazione nella tutela dei loro beni patrimoniali, facendo perno su strumenti utili a costruire un'immagine turistica ben definita e si stanno ora interrogando su come intervenire per provare a non cedere alla omologazione di una valorizzazione che non è stata, invece, in grado di comprendere i cambiamenti in atto (C. Emanuel, 1999; G. Dematteis, F. Governa, 2005).

Cosa fare dunque, controllare, amministrare meglio, porre vincoli, far rispettare regole spesso presenti ed eluse, ma allo stesso tempo cercare di capire quali soluzioni sono state messe in atto in realtà urbane che hanno già affrontato forme di riappropriazione dell'autenticità dei centri storici⁴.

In realtà questo "dinamismo metropolitano", con alterne fasi storiche di popolamento e svuotamento demografico, non è imputabile solo agli affitti brevi ma ha origine in diverse stagioni nelle quali si è intervenuti sui vuoti urbani, rendendo le città sempre più compatte, oggi potremmo dire meno sostenibili, per altro verso alternando periodi nei quali vi è stata la volontà dei cittadini di allontanarsi dal valore dell'antico – rappresentativo appunto del centro storico –

4 Il fenomeno degli affitti brevi è di tale portata che città come New York, Parigi, Barcellona, Berlino, San Francisco, Los Angeles, Londra, Amsterdam, Miami, Tokio, solo per citarne alcune, si sono attivate cercando di regolamentarlo per arginarne l'espansione incontrollata. Attività che hanno visto un percorso di riflessione poi sfociato in norme chiare che hanno definito il limite dei giorni nei quali è possibile affittare un immobile in un anno, hanno ridotto o non rinnovato le licenze e, soprattutto, hanno avviato controlli serrati.

premiando il nuovo e quindi soddisfacendo le scelte orientate alla ricerca di aree da urbanizzare e popolare (F. Miani 2004; G. Dematteis, F. Governa, 2005; P.A. Valentino, 2005).

Fasi che hanno inciso e minato nelle fondamenta i principi di equilibrio e armonia urbana e hanno penalizzato le comunità residenti nei centri storici, che hanno visto, attraverso innesti di nuovi capitali esterni, ingenti cambiamenti e progressiva delocalizzazione dei servizi al residente.

Cambiamenti nel tessuto urbano del centro storico della città di Roma resi stabili con gli investimenti che hanno interessato anche patrimoni edilizi unitari, rifunzionalizzando, in prossimità dei luoghi di massimo interesse turistico, l'abitativo in strutture alberghiere, e hanno così avviato un orientamento alla riurbanizzazione vocata allo sviluppo turistico. Trasformazioni che trovano in questi ultimi anni un'ulteriore accelerazione verso la turisticizzazione del centro storico di Roma e, pur se le normative cercano di inseguire le diverse forme di *altre strutture di accoglienza*, hanno inciso profondamente sulla portata e la velocità del fenomeno, al punto che la forza d'impatto delle App sugli affitti brevi hanno soppiantato la coesistenza delle comunità locali con il fenomeno turistico e stanno sostanzialmente divenendo concorrenziali con le strutture alberghiere.

A Roma le trasformazioni sin qui descritte sono visibili sempre più chiaramente, tanto che l'amministrazione della città sta provando ad avviare azioni tampone mediante una pianificazione turistica (*Piano di Sviluppo Turistico Futuroma*, 2020), per altro verso molte città turistiche lamentano l'incattivire di una invasione non controllata attribuibile al capitolo *overturism*, poche sono invece le realtà territoriali, che hanno comunque un portato turistico rilevante, dove si è riusciti a "difendersi" dalle forme di affitto breve.

Turismo e strumenti per le comunità resilienti

La nascita di un nuovo segmento di mercato come quello degli affitti brevi, se in linea teorica sembrava essere funzionale a creare condizioni utili a ridurre le distanze tra le forme più aggressive del turismo e le comunità locali, con la crescita esponenziale di questa esperienza, in molte grandi città turistiche, ha, di fatto, amplificato le disparità sociali già esistenti.

Il binomio città-affitto breve ha dunque messo in evidenza limiti strutturali alla vitalità dei centri storici ed ha inciso negativamente sulle prospettive di reale applicazione di politiche orientate a privilegiare il turismo sostenibile.

Un caso in controtendenza, rispetto a quanto sin qui rappresentato, sembra essere il centro storico di Napoli, anch'esso, coerentemente con la qualità del contesto, soggetto alle stesse attenzioni da parte del mercato turistico e, pur manifestando un certo dinamismo immobiliare, mostra una resilienza dei cittadini ed una intrinseca capacità nel resistere ai cambiamenti negativi in atto in altre città.

Nella pluralità dei quartieri che costituiscono il centro storico, che tra le tante peculiarità ha quella di svilupparsi in modo verticale tra la linea di costa e la collina, la comunità residente sembra riuscire a moderare queste trasformazioni. Napoli, città turistica, rielabora questo suo valore di comunità e ne fa strumento di attrazione arginando la disgregazione sociale.

Napoli conquista il ruolo di città in grado di esprimere una funzione turistica di rango attraverso la sua comunità, mettendo in campo degli anticorpi endogeni all'omologazione del suo prodotto turistico e, al tempo stesso, si "difende", o perlomeno riesce a far coesistere diverse forme di accoglienza.

In modalità non comparabile per taglio degli aggregati urbani, considerazioni analoghe al caso di Napoli, si possono fare per molti centri minori italiani dove il turismo sta conoscendo una fase di espansione anche grazie alle *altre forme di ospitalità*. In particolare per le aree interne, realtà territoriali dove lo spopolamento demografico ha inciso in modo profondo, il fenomeno degli affitti brevi e il relativo supporto dato dalle App di gestione e vendita del prodotto, delineano scenari interessanti e, in molti casi, riescono a contribuire anche a limitare il depauperamento del tessuto umano.

Le anomalie che si sono potute verificare a Roma, come in altre città straniere dove il passaggio dalla fase embrionale ad una "industrializzazione" del fenomeno degli affitti brevi, hanno accelerato squilibri preesistenti e ne hanno creati di nuovi. Gli ambiti territoriali più piccoli, o più giovani sotto il profilo turistico, hanno visto nascere condizioni differenti e, contrariamente a quanto sin qui sostenuto per le grandi città, le App turistiche hanno stimolato energie imprenditoriali creative, sboccate in un fiorire di diverse

forme di innovazione che hanno trovato piena attuazione nel turismo di comunità.

Molti sono i casi che si potrebbero citare dove le piccole e medie imprese si sono distinte per creatività e capacità di spaziare e integrare fra loro settori che vanno dall'enogastronomia, alla cultura, all'educazione, alla produzione artigianale, alla musica, fino ad arrivare alla cooperazione allo sviluppo, dando una caratterizzazione alla porzione di territorio di riferimento. Tratti salienti di queste realtà sono riconducibili alla capacità trasversale degli operatori/imprenditori nel far coesistere le varie forme di produzione, creando esperienze turistiche realmente sostenibili, dove le forme di alloggio sono rappresentative del tessuto culturale-territoriale e dell'esperienza, ma non prevalgono sulla narrazione complessiva.

Le App di promozione, anche in questi casi, hanno generato e tratto profitto dall'affitto per brevi periodi, ma questa prerogativa si è innestata, in altri casi, in un progetto di sviluppo centrato sulle esigenze del contesto territoriale e della comunità locale.

Un esempio particolarmente rappresentativo di simili forme imprenditoriali di "turismo minore" è quello dei Giardini di Pomona, in Val d'Itria, (<https://www.igiardinidipomona.it/>), dove il percorso storico-botanico, caratterizzato dalla presenza di più di 600 *figus carica* (una delle collezioni fra le più importanti d'Europa e del bacino del Mediterraneo per qualità e varietà) si accompagna a strutture di accoglienza perfettamente aderenti allo spazio locale, oggi tradotte in parte in *B&B*, in altra parte in un ostello pensato per esperienze di comunità con gli altri viaggiatori, o per gli amanti della mobilità lenta nel circuito Albergabici⁵.

Risulta utile pertanto cercare di collocare l'esperienza delle App di promozione turistica e degli affitti brevi operando delle distinzio-

5 Si diceva capacità imprenditoriale e grande competenza degli operatori nel saper spaziare tra campi apparentemente lontani tra loro. Ma anche grande capacità nel sapersi inserire in progetti di sviluppo locale che hanno ben chiare le prospettive turistiche di un territorio e quali siano le precondizioni utili ad avviare un'attività creativa turistica come "I Giardini di Pomona". Nel caso specifico, oltre alla particolare posizione geografica che pone la struttura in prossimità di borghi a grande pregio (Cisternino, Locorotondo e Martina Franca), e oltre all'unicità delle proposte presentate, a soli 1.6 chilometri si può fruire di uno dei tratti più suggestivi della ciclovia pugliese, con annessa possibilità di affittare biciclette negli spazi del GAL locale. Competenza e integrazione sono le parole chiave sulle quali costruire un'autentica impresa turistico-sostenibile.

ni di scala, riconoscendo loro il valore di attivazione economica e di promozione che possono generare in realtà “minori”, divenendo così soggetti in grado di incidere su forme di territorializzazione attiva, ma limitando il loro potere di trasformazione urbana.

Non secondaria anche la valutazione di come dentro il grande paniere del turismo sostenibile, si possano individuare delle analogie tra parabole imprenditoriali. Il caso degli affitti brevi nasce con la finalità di intercettare una nicchia di mercato inesplorata che si fonda sul rapporto della “convivenza” tra *host* e viaggiatore: probabilmente uno tra i primi tentativi applicativi, anche se non codificati, di turismo di comunità e si trasforma progressivamente, con le varianti affrontate in queste note, andando a ridefinire gli equilibri interni ai centri storici.

Analoghi buoni propositi sono verificabili nei presupposti che hanno mosso la nascita dei primi alberghi diffusi, strutture di accoglienza “sitate in un unico centro abitato, formate da più stabili vicini tra loro, con gestione unitaria e in grado di fornire servizi di standard alberghiero a tutti gli ospiti” (G. Dall’Ara, 2014).

Una tipologia di struttura ricettivo-alberghiera che ha risposto, negli anni, a varie esigenze prioritarie che manifestavano i borghi interessati: centrate su interventi infrastrutturali e di ristrutturazione del centro storico. La nascita delle prime esperienze ha prodotto effetti positivi nel tessuto produttivo e ha creato le pre-condizioni positive per interventi di recupero del borgo attraverso investimenti privati, anche esterni alla comunità locale, che si sono nel tempo dimostrati vantaggiosi per limitare il depauperamento del patrimonio edilizio storico. Un valore che nel tempo si è però dimostrato parziale, arrivando ad essere effimero e concentrato sull’investitore, dato che ha risposto ad esigenze del momento ma non ha creato delle condizioni di reale comune interesse⁶ (F. Pollice, 2016; S. Bozzato, 2019).

6 Una particolare condizione che ha riguardato soprattutto i borghi delle aree interne Appenniniche italiane e che è purtroppo possibile estendere anche alle difficili condizioni vissute a causa del terremoto. Nel caso dei terremoti che hanno interessato il Centro Italia, gli investimenti, in questo caso pubblici, hanno avuto grandi difficoltà a ricostruire il tessuto urbano (ma questo, con tempi non proprio funzionali alle esigenze dei residenti, è avvenuto) e non sono riusciti a limitare la disgregazione della comunità che abitava i piccoli insediamenti.

I benefici dei risultati positivi sono andati progressivamente trasformando, come nel caso dei presupposti iniziali degli affitti brevi, le prospettive di comune interesse in vantaggio di tipo privato.

Anche in questo caso l'imporsi della vocazione imprenditoriale, in parte per la fragilità dei contesti urbani, in altra parte per l'attivazione del mercato degli acquisti immobiliari, ha accelerato le forme di disurbanizzazione dei centri storici e ha contribuito ad allontanare la comunità locale.

Ai buoni propositi iniziali, legati ad un modello che nel tempo ha perso i presupposti di sostenibilità, si sono andate accompagnando delle nuove esperienze di

albergo diffuso di comunità tipologie di struttura ricettiva alberghiera diffusa, nella quale, al contrario di quanto avviene nella classica forma dell'albergo diffuso, che prevede uno o più imprenditori esterni, i quali, a fronte di un investimento finanziario privato, traggono dai borghi e dalle loro ricchezze una rendita personale, è la stessa comunità locale ad essere imprenditrice di sé con numerosi benefici sia socio-economici sia culturali-territoriali (S. Bozzato, F. Pollice, M. Prospero, 2019).⁷

Prime sperimentazioni di questo diverso approccio sono visibili in Palestina, grazie ad un progetto euro-mediterraneo che ha fatto di Betlemme l'azione pilota, dando vita al primo *community hotel* di 71 posti letto, interamente gestito dai singoli proprietari delle abitazioni inserite nel progetto e totalmente ispirato ai principi dell'albergo diffuso di comunità⁸.

Conclusioni

Quanto sin qui riportato, ha messo in evidenza che le difficoltà con cui le attività turistiche sostenibili si stanno relazionando alle diverse scale urbane sono ormai ben individuabili. Le nuove fron-

7 Attività realizzata grazie al Progetto *Future of Our Past (FOP)*, Enpi med, ripresa e ampliata in questo volume anche grazie al progetto "Historical village among restitution, renewal and sustainability, the case of Castelli Romani area".

8 Nei vari articoli presenti in questo volume sono presenti sperimentazione che troveranno presto, anche Italia, attuazione concreta.

tiere nell'applicazione ai territori di un reale approccio sostenibile trovano un leale alleato nel turismo di comunità.

Gli errori commessi in molti centri storici delle città turistiche mediterranee; le potenzialità, in parte, ancora inesprese alla scala dei centri turistici minori; le riflessioni in ambito urbano su modelli di sviluppo che stanno creando forme di riurbanizzazione turistica che alterano gli equilibri delle comunità residenti nei centri storici oggi mettono in evidenza l'urgenza di ricalibrare gli strumenti di progettazione turistico-sostenibile a vantaggio di una rinnovata centralità della comunità locale. Analogamente, i cambiamenti in ordine alle esigenze di una sostenibilità dei comportamenti che, in fasi non molto lontane, facevano delle forme alternative di ospitalità – come nel caso degli alberghi diffusi – la risposta all'avanzare dell'omologazione del turismo di massa, inducono ad individuare ulteriori innovazioni in grado di giovare di un apparato teorico che possa meglio collocare il turismo di comunità nell'alveo della sostenibilità e, al tempo stesso, vivere di una fase di applicazioni pragmatiche che stanno definendo nuovi assetti paesaggisti e nuovi paradigmi di sviluppo locale.

Bibliografia

- Abbate G., *La valorizzazione dei centri minori come elemento strategico dello sviluppo del territorio*, in F. Toppetti (a cura di), *Paesaggi e città storica, teorie e politiche del progetto*, ANCSA, Alinea Editrice, Firenze, 2011.
- ASVIS, *L'Italia e gli obiettivi di sviluppo sostenibile*, 2016.
- ASVIS, *L'Italia e gli obiettivi di sviluppo sostenibile*, 2017.
- Barca F., McCann P., Rodriguez-Pose A., *The case for regional development intervention: place-based versus place-neutral approaches*, in "Journal of Regional Science", 52, 1, 2012, pp. 134-152.
- Bozzato S., *Geografie variabili in un meridione in "cammino". Gli Itinerari culturali tra mancate rivoluzioni e riforme (queste sì slow)*, in *L'apporto della Geografia tra rivoluzioni e riforme*. Atti del XXXII Congresso Geografico Italiano (Roma, 7-10 giugno 2017), a cura di F. Salvatori, A.Ge.I., Roma, 2019, pp. 945-953.
- Bozzato S., *Ambiente, Paesaggio e Turismo. Teoria e casi. Geografia e Cultura*, Universitalia, Roma, 2018.
- Convenzione Quadro del Consiglio d'Europa (STCE, n°199, Convenzione di Faro), Faro, 2005.
- Dematteis G., Governa F., (a cura di), *Territorialità, sviluppo locale, sostenibilità: il modello SLoT*, FrancoAngeli, Milano, 2005.

- Ceschin F.M., *Non è petrolio. Edizione speciale aggiornata anno del patrimonio culturale 2018*, Claudio Grenzi Editore Libri, Bari, 2017.
- EBTL-SOCIOMETRICA, *Il sommerso ricettivo a Roma (Analisi del mercato degli affitti brevi)*, Roma, 2020.
- Dall'Ara G., *Manuale dell'albergo diffuso. L'idea, la gestione, il marketing dell'ospitalità diffusa*, FrancoAngeli, Milano, 2014.
- Emanuel C., *Urbanizzazione, controurbanizzazione, periurbanizzazione: metafore della città post-industriale*, in Leone U. (a cura di) *Scenari del XXI secolo*, Giappichelli Editore, Torino, 1999.
- Gabrielli B., *Governare il centro storico. Strumenti e interventi*, in Storchi S. (a cura di), *Centri storici: proposte per lo sviluppo*, ANCSA Cremona, 2010.
- Garcia-Hernandez M., De La Calle-Vaquero M., Yubero C., *Cultural Heritage and Urban Tourism: Historic City Centres under Pressure*, in "Sustainability", 2017, 9, 8, pp. 1-20.
- Gavinelli D., Zanolin G., *Geografia del turismo contemporaneo. Pratiche, narrazioni e luoghi*, Carocci Editore, Roma, 2019.
- Giovannini E., *Utopia Sostenibile*, Edizioni Laterza, Bari, 2108.
- Lanquar R., *Tourisme et environnement en Méditerranée: enjeux et prospective*, Economica, Paris, 1995.
- Lazarrotti R., *Historical Centers: changing definitions*, in "IJPP Italian Journal of Planning Practice", 2011, I, 1, Roma, pp.73-89, online (<http://ijpp.uniroma1.it/index.php/it/article/download/45/24>).
- Miani F., *Globalizzazione metropolitana: temi e problemi di organizzazione territoriale e pianificazione urbana*, Azzali, Parma, 2004.
- Paniccia P., Valeri M., *Innovazioni 'made in Italy': da borgo ad albergo*, in MiBAC, *Il turismo culturale: nuovi orientamenti di sviluppo economico-sociale*, Milano, 2010.
- Paniccia P., *Nuovi fermenti di sviluppo sostenibile nel turismo: l'esempio dell'albergo diffuso. Tra borghi storici, residenze d'epoca e antichi casali*, in "Electronic Journal Management", 2011, n.1, pp.1-26.
- Plan Bleu, *Tourism and sustainability in the Mediterranean: key facts and trends*, Working document, Valbonne, 2016 [<http://planbleu.org/fr/publications/tourismandsustainability-mediterranean-key-facts-and-trends>].
- Pollice F., *Valorizzazione dei centri storici e turismo sostenibile nel bacino del Mediterraneo*, in "Bollettino della Società Geografica Italiana", 14, Roma, 2018, pp. 41-56.
- Pollice F., *Alberghi di comunità: un modello di empowerment territoriale*, in "Territori della Cultura", 25, 2016, pp. 82-95.
- Pollice F., *Il ruolo dell'identità territoriale nei processi di sviluppo locale*, in "Bollettino della Società Geografica Italiana", X, 1, 2005, pp.75-92.
- Pollice F., *La gestione degli immobili di interesse storico: spazi per un nuovo profilo professionale*, in "Territori della Cultura", 19, 2015, pp. 62-69.
- Pollice F., *Patrimonio culturale e sviluppo umano*, in "Territori della Cultura", 10, 2012, pp.50-55.
- Pollice F., *Tourism Competitiveness in the Mediterranean Region*, in Trapani F., Ruggieri G. (a cura di), *III IRT International Scientific Conference "In-*

tegrated Relational Tourism Territories and Development in the Mediterranean Area, 2010, pp.375-386.

Prosperi M., Bozzato S., Pollice F., *Albergo di Comunità: un possibile modello di "riterritorializzazione" e riqualificazione territoriale* in Macchi Jánica G., Palumbo A. (a cura di), *Territori spezzati spopolamento e abbandono nelle aree interne dell'Italia contemporanea*, Centro Italiano per gli Studi Storico Geografici, Roma, 2019.

Piano di sviluppo turistico Roma Capitale, *Futuroma*, Roma Capitale, 2020.

Salvatori F., *Il Mediterraneo delle città. Scambi, confronti, culture, rappresentazioni*, Viella, Roma, 2008.

Valentino P.A., *Le trame del territorio. Politiche di sviluppo dei sistemi territoriali e distretti culturali*, Sperling & Kupfer Editori, Piacenza, 200.

Talia I., Amato V., *Scenari e mutamenti geopolitici. Competizione ed egemonia nei grandi spazi*, Pàtron, Bologna, 2015.



PARTE II
TURISMO DI COMUNITÀ:
TRA BUONE PRATICHE E
PROGETTAZIONE

