

territori 5

Territori è una collana di Studi Urbani critici. Accoglie ricerche e studi di antropologia, economia, filosofia, geografia, sociologia, storia, urbanistica, che esplorano l'urbano nelle sue trasformazioni e nelle sue manifestazioni molteplici. *La collana vuole essere luogo di incontro e confronto* delle riflessioni plurali sulle relazioni tra uomo e territorio (terre, case, quartieri), degli usi che diversi gruppi sociali ne fanno, dei processi di (ri)costruzione e di rafforzamento dei legami che si generano; *luogo di riflessione critica* su cosa significhi, nella contemporaneità, abitare i territori, sulle contraddizioni che da questo emergono, e anche su possibili orizzonti di un futuro meno diseguale e più sostenibile.

Collana Accademica soggetta a double blind peer review.

Direttori

Barbara Pizzo (Sapienza Università di Roma)

Giacomo Pozzi (IULM Milano)

Giuseppe Scandurra (Università degli Studi di Ferrara)

Comitato Scientifico

Alfredo Alietti (Università degli Studi di Ferrara)

Giovanni Attili (Sapienza Università di Roma)

Maurizio Bergamaschi (Università degli Studi di Bologna)

Eleonora Canepari (Aix-Marseille Université)

Carlo Cellamare (Sapienza Università di Roma)

Lidia Decandia (Università degli Studi di Sassari)

Graça Cordeiro (ISCTE-IUL Instituto Universitário de Lisboa)

Ferdinando Fava (Università degli Studi di Padova)

Francesca Frassoldati (Politecnico di Torino)

Roberto Malighetti (Università degli Studi di Milano-Bicocca)

Michele Nani (CNR-Istituto di Studi sulle Società del Mediterraneo)

Marco Picone (Università di Palermo)

Timothy Raeymaekers (University of Zurich)

Luca Rimoldi (Università di Milano-Bicocca)

Giovanni Semi (Università degli Studi di Torino)

Serena Vicari (Università degli Studi di Milano-Bicocca)

Luciano Villani (Université Paris 1)

alessandra esposito

LE CASE DEGLI ALTRI

**LA TURISTIFICAZIONE DEL CENTRO DI NAPOLI E
LE POLITICHE PUBBLICHE AL TEMPO DI AIRBNB**

Pubblicazione realizzata con il contributo del Dipartimento di metodi e modelli per l'economia, il territorio e la finanza dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" nell'ambito del progetto PRIN anno 2017 (responsabile scientifico dell'unità di ricerca: Prof. Filippo Celata)

Proprietà letteraria riservata
© 2023 editpress, Firenze
Via Lorenzo Viani, 74
50142 Firenze - Italy
www.editpress.it
info@editpress.it
Printed in Italy

Le case degli altri /
Alessandra Esposito. -
Firenze : editpress, 2023. -
200 p. ; 21 cm
(Territori ; 5.)
ISBN 979-12-80675-27-9
Permalink formato digitale:
<digital.casalini.it/9791280675279>

Indice

- 9 Introduzione. Perché le case degli altri: il residenziale come problema politico
- 15 1. La produzione dello spazio turistico
Denaturalizzare lo sviluppo turistico, p. 15; La città turistica nel Sud Europa, p. 20; Proprietà e questione abitativa in Italia e a Napoli, p. 26; La turistificazione del residenziale, p. 33; La verticalizzazione della rendita, p. 39; Turismo, piattaforme e rendita: la chiave di lettura che manca, p. 45.
- 53 2. La turistificazione di Napoli
Napoli città divisa, p. 53; Una città ribelle nelle geografie del turismo internazionale, p. 62; La turistificazione e l'espulsione degli abitanti, p. 70; Disagio abitativo e condivisione della casa, p. 85; La condizione abitativa napoletana: una patologia cronica?, p. 90; Le proteste, p. 98.
- 109 3. Per un'analisi delle politiche
L'approccio istituzionale al turismo, p. 109; Il quadro normativo (in divenire) delle locazioni turistiche, p. 127; La Pellicani-Di Giorgi del 2019, p. 134; (Ben) Oltre la Pellicani-Di Giorgi: appelli, politiche europee e proposte della società civile in Italia, p. 142; Il territorio tra *regulatory entrepreneurship* e marketing territoriale, p. 155; Oltre l'egemonia della rendita e l'imperativo della crescita turistica, p. 165.
- 179 Conclusioni
- 183 Bibliografia

Le case degli altri

La turistificazione del centro di Napoli e le politiche pubbliche al tempo di Airbnb

...poiché, pare, la povertà di Napoli sia molto pittoresca e i custodi dell'estetica adorano questa manifestazione possente e triste di dolore sociale.
(Matilde Serao, *Il ventre di Napoli*, 1905, p. 161)

Now there appears to be a social mandate: everyone must go somewhere else and spend money in someone else's home, so that everyone living there will be able to go to someone else's home and spend money, and so on.
(Lucy Lippard, Introduzione a *The tourist. A new theory of the leisure class*, D. MacCannell 1976, p. X.)

Introduzione

Perché le case degli altri: il residenziale come problema politico

Questo libro è il frutto di sei anni di monitoraggio del processo di turistificazione di Napoli e dei suoi impatti sulla città, attività che ho svolto in veste di abitante e attivista nei primi tempi, e successivamente di ricercatrice universitaria. Per introdurre l'argomento centrale del lavoro è utile cominciare dal titolo, che è lo stesso della tesi di dottorato da cui provengono questi scritti.

“Le case degli altri” riprende il titolo del film “Le vite degli altri” (*Das Leben der Anderen*) diretto dal regista tedesco Florian Henckel von Donnersmarck nel 2006, in cui la Stasi spia la vita quotidiana degli abitanti di Berlino est negli anni della DDR. Naturalmente questo dramma cinematografico non ha nulla a che vedere con i processi di turistificazione, vale a dire con le trasformazioni guidate dall'economia turistica e le relative conseguenze economiche, spaziali, sociali e ambientali. Tuttavia il titolo evidenzia per assonanza un aspetto specifico del turismo contemporaneo, inedito rispetto al passato, che si è rivelato di grande impatto sui territori. Se “nessuna civiltà prima della nostra ha mai conosciuto qualcosa che potesse essere definito una ‘città turistica’, che – in quanto tale – è una novità inedita propria della modernità” (D'Eramo 2017, p. 7), ancor più inedito, nelle città turistiche degli anni Duemila, è l'uso che si è fatto delle case con il diffondersi di Airbnb. Le case, soprattutto in quanto ‘case degli altri’, hanno infatti assunto un ruolo di primo piano nei processi di turistificazione: sono diventate la via d'accesso alle ‘vite degli altri’, cioè le vite dei cosiddetti *locals*, gli abitanti. Nel perseguire il mantra del *live like a local* caro alle piattaforme digitali come Airbnb (Paulauskaite et al. 2017), il turismo urbano ha così

potuto affiancare al “culto del patrimonio” (Choay 1993), con annessi pellegrinaggi ai monumenti iconici, la cosiddetta dimensione ‘esperienziale’, grazie alla quale è oggi possibile rivestire luoghi ordinari e pratiche quotidiane con nuovi significati commerciali. In questa cornice si è generata un’espansione dello spazio turistico e un aumento degli elementi a partire dai quali è possibile produrne che è senza precedenti. La brandizzazione della ‘casa autentica’, una casa nella quale vivrebbe – e di fatto forse viveva fino a poco prima – un abitante, si è diffusa come garanzia di un’esperienza altrettanto autentica dei luoghi o quantomeno più economica. Il patrimonio residenziale è così diventato una nuova porta di accesso ‘all’altrove’, ma, soprattutto, si è affermato ancor più che in passato come strumento a partire dal quale riprodurre e accumulare ricchezza nella forma parassitaria ed estraiva della rendita. In questo rinnovato e più pervasivo processo di turistificazione, supportato dall’aumento delle connessioni internazionali e dall’ascesa delle piattaforme digitali, l’utilizzo della casa a fini non abitativi merita quindi approfondimenti specifici, soprattutto nei contesti del Sud Europa e in Italia in particolare, dove la condizione abitativa riflette gli errori del passato e quelli odierni, e alimenta le crescenti disuguaglianze.

In questo lavoro definiremo l’impatto del turismo sulla casa come ‘turistificazione del residenziale’ e ne descriveremo le caratteristiche e le conseguenze a partire dal caso di Napoli, un caso molto particolare per diverse ragioni. In primo luogo si tratta di una città che inizia la sua trasformazione in destinazione internazionale di massa in tempi molto recenti, a partire dal 2015. Questo ha fatto sì che le conseguenze spaziali, sociali ed economiche delle trasformazioni fossero quelle proprie del turismo degli anni Duemila, non l’espressione dell’evolversi di un contesto già turistico, come nel caso di Roma o Venezia. Dal punto di vista analitico ciò ha contribuito a far emergere fin da subito alcuni tratti distintivi della turistificazione dell’ultimo decennio, tra i quali appunto la centralità del ruolo della casa e del suo valore di scambio non solo in città, ma anche all’interno dell’economia di

piattaforma. Inoltre, in quanto città del sud Italia con un'economia locale stagnante e tassi di disoccupazione molto elevati, Napoli è anche un caso emblematico del grande consenso che le politiche pubbliche hanno alimentato, in questi anni ma anche in passato, sull'economia turistica come strumento di 'sviluppo locale' e unico orizzonte progettuale possibile per il Sud, noncuranti delle conseguenze ambientali e sociali che la turistificazione comporta nei territori che investe. Dal punto di vista della condizione abitativa, inoltre, Napoli è stata, e continua in parte ad essere, una città di affittuari, dunque una città nella quale buona parte della popolazione abita, da molte generazioni, nelle case degli altri: altri che non di rado posseggono più di un immobile. Il perseguimento di ogni possibile strategia di massimizzazione della rendita da parte dei privati, agevolato in Italia dall'assenza di politiche pubbliche in difesa dell'abitare, ha quindi conseguenze immediate nel contesto napoletano, che continua a registrare indici di disagio abitativo molto più gravi rispetto alle altre città italiane.

In realtà, il rovinoso peggioramento del rapporto tra redditi da lavoro e rendite patrimoniali (con i primi in decrescita e le seconde in ascesa libera) riguarda tutta l'Italia, ed è la causa principale dell'aumento degli sfratti in tutte le città, come vedremo. Anche a Napoli questo ha contribuito alla progressiva perdita di popolazione nei quartieri centrali e ad un aumento demografico nei comuni limitrofi, ma con alcune differenze significative rispetto a quanto accaduto altrove nei decenni tra gli anni Ottanta e i Duemila. Il nucleo più antico della città di Napoli è tutt'oggi densamente abitato, con indici di sovraffollamento nelle abitazioni molto elevati. Nei quartieri del centro antico, in un patrimonio residenziale in pessimo stato di conservazione, fino agli anni Duemila era infatti possibile trovare soluzioni abitative economicamente più accessibili rispetto alla media dei centri storici italiani, che hanno invece vissuto fasi di riscoperta e gentrificazione già a partire dagli ultimi decenni del Novecento. Il cuore dell'area Unesco di Napoli non coincide con le cosiddette

‘zone di pregio’ del mercato immobiliare. I ceti più abbienti sono arroccati sulle colline ad ovest del nucleo antico, mentre quest’ultimo è stato a lungo abbandonato a se stesso e stigmatizzato. Questi quartieri, che si trovano a soli quattro chilometri dall’aeroporto e a pochi passi dalla stazione centrale e dal porto, sono oggi investiti da un flusso turistico in crescita esponenziale, alimentato dal nuovo assetto infrastrutturale che collega la città con il nord del paese e con l’estero.

In questa cornice il turismo sta radicalmente ridefinendo i vantaggi localizzativi delle proprietà immobiliari situate nel centro storico. La narrazione della città autentica non gentrificata, utilizzata come vera e propria strategia di marketing territoriale, sta concentrando l’attenzione mediatica su queste aree, assegnando alle case, ai bassi, alla vita dei vicoli, al cibo, alle abitudini degli abitanti e ai loro luoghi di incontro nello spazio pubblico un inatteso potenziale commerciale. Nell’arco di soli cinque anni si è avuto un aumento del 553% degli alloggi Airbnb, situati quasi esclusivamente nei quartieri con la minore superficie abitativa per abitante e le peggiori condizioni socio-economiche tra i quartieri non periferici. Questo libro prova a raccontare nel dettaglio come si è arrivati a questo punto, quali sono le conseguenze e cosa si potrebbe fare per aiutare gli abitanti a restare, nonostante le attuali dinamiche espulsive. Ma propone anche alcuni spunti di carattere generale riguardo le implicazioni politiche più ampie che la turistificazione del residenziale porta con sé, in continuità con altri testi pubblicati in questa collana, quali “In difesa della casa” di David J. Madden e Peter Marcuse e “Oltre la gentrificazione” di Sandra Annunziata, che hanno dato un grande contributo alla ripolitizzazione del tema della casa come elemento cardine delle lotte contro le disuguaglianze.

Dopo aver approfondito e definito, nel primo capitolo, alcuni concetti teorici utili alla comprensione del caso di Napoli, nel secondo capitolo ripercorreremo la genesi turistica della città e le reazioni contrastanti che ha provocato, per poi concentrarci, nel terzo capitolo, sulle responsabilità che gli attori istituzionali e le

politiche pubbliche hanno avuto nel generare il problema dell'*overtourism* in Italia e a Napoli. La cornice teorica utilizzata nel testo è insolita rispetto agli studi sul turismo, poiché guarda alla turistificazione di questi anni come ad un processo strettamente legato all'economia della rendita e alle sue nuove e digitalizzate forme estrattive (Esposito 2020), alla luce delle quali, più che un volano per le economie locali, il turismo di massa si rivela una diseconomia che impoverisce e deprime i contesti urbani. Nel sostenere questa lettura il lavoro si rivolge agli attori delle politiche istituzionali e ne critica l'approccio alla gestione del territorio e del turismo, così come il rapporto ambiguo instaurato con Airbnb, qui interpretato come attore della rendita (sia di quella digitale che di quella territoriale) e come soggetto tutt'altro che neutro (come tende ad apparire in veste di fornitore di servizi), la cui tendenza ad occuparsi di politiche pubbliche è sempre più evidente e preoccupante (Pollman e Barry 2017). Delle istituzioni, oltre al modo in cui hanno imposto la crescita turistica come paradigma indiscutibile, si evidenzia anche la duplice responsabilità dell'aver sostenuto l'ideologia proprietaria della rendita e dell'aver sistematicamente rinunciato ad adottare strumenti di intervento sul patrimonio residenziale dei privati volti ad arginarne le derive speculative.

In questo momento storico *chi* può abitare *dove* e a quali condizioni è determinato dalle logiche della rendita molto più che in passato, per questo motivo quanto accade alle case abitate dagli altri ci riguarda e in molti casi ci coinvolge anche in prima persona, perché interroga e mette in discussione – o per lo meno dovrebbe farlo – il modo in cui stiamo contribuendo alla speculazione sulla casa indotta dalle politiche pubbliche ed economiche degli ultimi cinquant'anni.

Ringraziamenti

La ricerca confluita in questo testo si è arricchita del confronto continuo con molte persone. Ringrazio con particolare affetto chi ha animato il percorso della rete SET e nello specifico il nodo napoletano, che continua a mantenere alta l'attenzione su quanto sta accadendo a Napoli. Ringrazio i colleghi e le colleghe del 33° ciclo del dottorato in Tecnica Urbanistica della Sapienza e quelli del PRIN Short Term City. Ringrazio in particolare Barbara Pizzo per aver condiviso con me i suoi preziosi studi sulla rendita urbana e per aver accompagnato questo lavoro fin dall'inizio, revisionandolo più e più volte. Ringrazio Agustín Cocóla-Gant per i suoi suggerimenti e per avermi accolta in *visiting* a Lisbona; Marco Gissara e Alessandra Valentinelli per aver letto e commentato le prime versioni del testo. Ringrazio Serena Olcuire per avermi insegnato che le conoscenze sono sempre situate, e per tutte le recinzioni che mi ha fatto scavalcare in questi anni, metaforiche e non. Ringrazio Martina e Giusy per quella prima lettera antisfratto composta con i ritagli di giornale da bambine, e Giulia, Iole, Silvia, Germana, Chiara, Letizia, Cocca e Sara per aver fatto da radici.

Questo libro è dedicato a Carla e a Ciro, alle loro esperienze abitative e a quelle di tutti gli *Esposti* della città di Napoli.