

Gli imprenditori e l'appello di Nardella: pronti a fare la nostra parte. Frenare Airbnb? All'estero fanno così

«Nuove regole anti rendita»

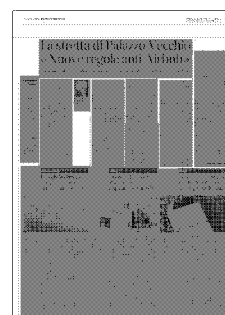
Palazzo Vecchio: limiti più severi per la trasformazione di case in residenze turistiche

IL CASO DI PIAZZA SAN FELICE

E sulla farmacia a rischio
spunta un decreto del '93:
vincolata anche l'attività



La farmacia di piazza San Felice a rischio sfratto
a pagina 2 **Passanese**



La stretta di Palazzo Vecchio «Nuove regole anti Airbnb»

L'assessore Bettarini: stop alle autodichiarazioni per trasformare case in residence

Palazzo Vecchio cambia le regole urbanistiche per la trasformazione di residenze in affitti per turisti. La nuova norma è contenuta nella variante, la «manutenzione» del Regolamento urbanistico che l'assessore competente Giovanni Bettarini porterà in giunta entro marzo. Ma la sensazione, parlando con immobiliari, architetti e intermediari del settore, è che ormai l'ondata non riguardi più solo il centro ma anche le zone lungo le nuove linee della tramvia. E che il «muro» che ora vorrebbe issare il Comune arrivi quando c'è poco da difendere.

Il tentativo di arginare la trasformazione di case in appartamenti da affitti passerebbe, spiega Bettarini, da una modifica del Regolamento urbanistico: «La portiamo in giunta entro marzo, poi seguirà la trafila dei due passaggi in Consiglio comunale. Se la collega Cecilia Del Re sta lavorando, con gli uffici dello Sviluppo economico, sul regolamento del commercio, noi metteremo misure più complesse per la trasforma-

zione delle case». In pratica, prosegue Bettarini, «il cambio di destinazione d'uso non potrà più essere fatto con Scia (una autodichiarazione, ndr) ma con strumenti urbanistici più pesanti come la ristrutturazione edilizia limitata (sarà necessario chiedere un permesso agli uffici ndr). E così potremmo anche fare maggior controllo su cosa succede nel centro storico». Il punto è che è già tardi.

«Guardi, io ho già venduto tutte le mie proprietà e quelle che mi avevano consegnato come intermediario» spiega un immobiliare che vuol restare anonimo. E racconta, Regolamento urbanistico alla mano, cosa è successo. Ma per capirlo, occorre fare un passo indietro. Prima dell'adozione dell'attuale Regolamento urbanistico (adottato sotto l'amministrazione Renzi, approvato sotto quella Nardella) la residenza, in centro storico, era «funzione privilegiata», al pari dei negozi di vicinato e di quelli storici. Questo comportava che gli interventi ammessi potevano solo (o quasi) migliorare gli stan-

dard abitativi: per tutte le altre funzioni, occorre una variante. In realtà, causa anche crisi economica dal 2007 in poi, l'edilizia si fermò prima. Quando fu approvato il Piano strutturale (le «linee guida» urbanistiche) fu deciso da una parte di mettere i «volumi zero» (quasi zero, le previsioni precedenti di interventi furono in gran parte confermate) e di aprire, ovviamente, alla possibilità di intervenire per modificare il «costruito». E per renderlo invitante alle imprese fu scelto di introdurre nel Regolamento (l'applicazione del Piano strutturale) norme più libere, per la trasformazione. Infatti, la residenza, in centro fu inserita assieme a «abitazioni singole permanenti e temporanee, alloggi volano, case appartamenti vacanza, bed and breakfast, affittacamere, residenze storiche».

Una *ratio*, la scelta, ce l'aveva: se puoi solo trasformare immobili già costruiti, per favorire la trasformazione, devi allargare le maglie. Quello che però il Regolamento urbanistico non ha percepito, e la politica non ha previsto, è stata l'esplosione del fenomeno degli affitti turistici attraverso piattaforme web e l'impennata del turismo in Italia. Un «uno-due» che ha steso il mercato per la residenza, facendo schizzare in alto i prezzi delle case in vendita, degli affitti per turisti, e l'uso spesso di case di proprietà a questo scopo turistico, con i proprietari che se ne vanno ad abitare altrove, in periferia.

I dati sulle compravendite, anche se sono i più alti numericamente della Toscana, non

lasciano capire questo elemento. Ma a spiegarlo è l'architetto Antonio Bugatti, ex presidente del suo Ordine. «C'era campo libero — spiega Bugatti — ma soprattutto, tranne qualche strumento difensivo, non abbiamo visto la capacità di prevedere ed anticipare questi fenomeni. E tenga conto che le funzioni urbanistiche dipendono anche dalla vecchia legge regionale urbanistica, la 1». E, con la semplificazione di molti interventi, possibili tramite semplice Scia (una autodichiarazione, che non deve aspettare l'autorizzazione degli uffici), unita al boom di Airbnb, ecco l'esplosione degli affitti turistici al posto della residenza. Spesso senza acquisto di nuovi appartamenti: sono stati i proprietari che hanno fatto i lavori con una Scia, quindi senza una evidente, immediata, percezione da parte degli uffici comunali di cosa stava succedendo. Se non cambia niente, con un aumento del turismo annuo del 4%, questo trend sarà difficilmente contenibile. «Anche perché — spiega Bugatti — vediamo già che questo fenomeno di affitti turistici si sta spostando lungo le nuove tramvie». Come confermano i dati delle multe di Quadrifoglio per i rifiuti edili lasciati nei cassonetti: sono quasi tutte nelle zone lungo le linee 2 e 3 della tramvia.

Marzio Fatucchi
© RIPRODUZIONE RISERVATA



Giovanni Bettarini
Assessore all'urbanistica di Firenze

La vicenda

● Nel vecchio regolamento urbanistico del 2000, le residenze del centro non potevano essere trasformate facilmente in alloggi per turismo. Nel

2014, quando è stato previsto lo stop a nuove costruzioni con il principio «volumi zero», è stato invece abbassato questo limite per consentire di «costruire sul costruito». Da allora, è nato il boom di case per turisti

In giunta

«Per cambiare la destinazione d'uso ci vorrà un permesso. La modifica a marzo»

Gli architetti

Bugatti: «Non c'è stata la capacità di prevedere il boom delle locazioni turistiche»

Amsterdam

La tagliola olandese: non più di 4 ospiti per massimo 30 giorni



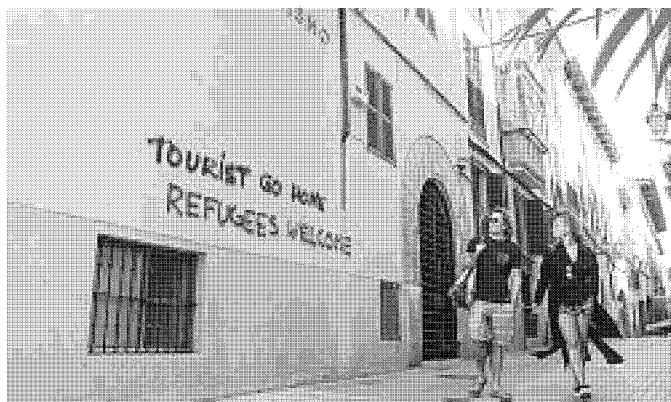
«Amsterdam beach» è il nome dato alla spiaggia a 18 km dalla città olandese: un tentativo di incentivare il turismo fuori dal centro

Fino al 2016, Amsterdam ha evitato di mettere limiti diretti all'espandersi di Airbnb, nonostante i malumori dei cittadini, concentrandosi su azioni «positive» per dirottare i flussi turistici (e le loro permanenze) fuori dal centro storico, arrivando persino a chiamare una spiaggia a 18 km della città «Amsterdam beach» per convincere a fare qualcosa di diverso dal giro Museo di Van Gogh-quartieri a luce rosse-coffee shop. Poi, ha detto basta. Il primo gennaio del 2017 ha messo un tetto di 60 giorni all'anno di uso delle case private per gli affitti turistici tramite non solo Airbnb ma anche altre piattaforme online. Ma il flusso di appartamenti usati ormai solo per i turisti non si è bloccato. E così, un mese fa, ha rincarato la dose: i giorni sono scesi a 30 all'anno, anche se la norma diventerà cogente solo dal 2019. È diventata più stringente la regola del massimo di 4 ospiti ad appartamento, con multe salate. Ad Amsterdam, secondo le statistiche dell'amministrazione comunale, almeno 5 mila case sono state «sottratte» al mercato dei residenti. Il Comune però continua anche con le azioni in «positivo», come la card unica dei musei e dei trasporti che consente di visitare musei e città distanti anche un'ora dalla capitale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ibiza

L'isola delle Baleari alza il muro: stop annunci sul web



A Ibiza in tre anni le case in affitto sul web sono passate da 286 a 4.572. Dal 2016 la stretta: vietato affittare via web ai turisti

Nel 2013, le case disponibili su Airbnb ad Ibiza erano 286. Oggi sono 4.572. Un numero stabile da un anno per la stretta già avviata nel 2016 da quasi tutte le unità amministrative in cui è divisa l'isola. Ma ora Ibiza alza i muri. Dopo una consultazione con tutti i municipi, è stato deciso di vietare, *sic et simpliciter*, la possibilità di affittare appartamenti o simili attraverso tutte le piattaforme web. Multe da 40 mila euro per i privati, da 400 mila per le piattaforme che affittano via web. Ma perché la situazione era diventata insostenibile: ormai, nei mesi di luglio ed agosto, su quasi tutte le piattaforme non si trovano più solo case o stanze, ma addirittura posti letto sui balconi: no, non è uno scherzo, si affittavano anche i balconi. E questo, assieme al boom di turismo legato ai locali (anche su quelli, altra stretta, dopo mezzanotte le discoteche possono essere aperte solo in strutture chiuse) ed all'abuso di alcol, stava cacciando il turismo familiare e più ricco. «L'arrivo delle piattaforme digitali ha creato una situazione insostenibile, ciò che abbiamo vissuto in queste ultime estati non è positivo per nessuno ed è per questo che vogliamo che il parco residenziale sia residenziale e non turistico» ha detto a *El Confidencial* il general manager per il turismo del Comune di Ibiza, Vicente Torres.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Parigi

Tasse su per chi affitta oltre le 120 notti l'anno, agenti spie per le multe



Parigi sta progressivamente irrigidendo le norme anti Airbnb: chi affitta per più di 120 giorni l'anno paga più tasse

I «poteri» regolamentari dei Comuni di Parigi e Berlino. Il sogno del sindaco Dario Nardella è quello di avere i poteri di queste due città, per mettere un freno al boom degli affitti turistici ed allo svuotamento del centro. Ma nonostante che Parigi, Capitale, abbia — come Berlino — poteri più ampi e forti in ambito commerciale e turistico di altre città, le scelte fatte contro l'esplosione di Airbnb passano da una legge nazionale. La Francia infatti obbliga chi affitta più di 120 giorni l'anno ad iscriversi ad un albo, praticamente a diventare una impresa (e così pagare tasse più alte). Parigi ha deciso una «stretta», applicando rigidamente la legge nazionale e mettendo in campo un gruppo nutrito di ispettori per fare controlli incrociati: «agent provocateur», che arrivano addirittura a fare finte prenotazioni per stanare i proprietari più scaltri. In questo modo, l'amministrazione di Parigi, nel 2017, ha portato il conto delle multe ad un milione di euro: erano 45 mila euro nel 2016. Un modo per bloccare l'impennata del costo degli affitti per le famiglie dovuta, secondo l'amministrazione, ad Airbnb ed altre piattaforme. Ma la società di Santa Monica sta già correndo ai ripari: ha annunciato che il prossimo fronte «francese» sarà entrare nel mercato delle case di campagna.

© RIPRODUZIONE RISERVATA