

SHORT-TERM RENTALS IN ITALIA: PIATTAFORME, EFFETTI, REGOLAZIONE

# PROPRIETARI POVERI O POVERI PROPRIETARI?

## Uno sguardo su piattaforme, crisi e classi sociali



**Giovanni SEMI**

Dipartimento di Culture, Politica e Società  
Università degli Studi di Torino

**Marta TONETTA**

Network for the Advancement of Social and Political Studies  
Università di Torino & Università di Milano "La Statale"



Socialfare, Torino - 4 maggio 2018

# Outline

## 1. CONTESTO

- RESTRINGIMENTO DEI REDDITI DA LAVORO
- TASSI DI DISOCCUPAZIONE
- PECULIARITA DEL SISTEMA ABITATIVO ITALIANO
  - L'ECONOMIA DELLE PIATTAFORME & LA CRESCITA DEGLI AFFITTI DI BREVE PERIODO

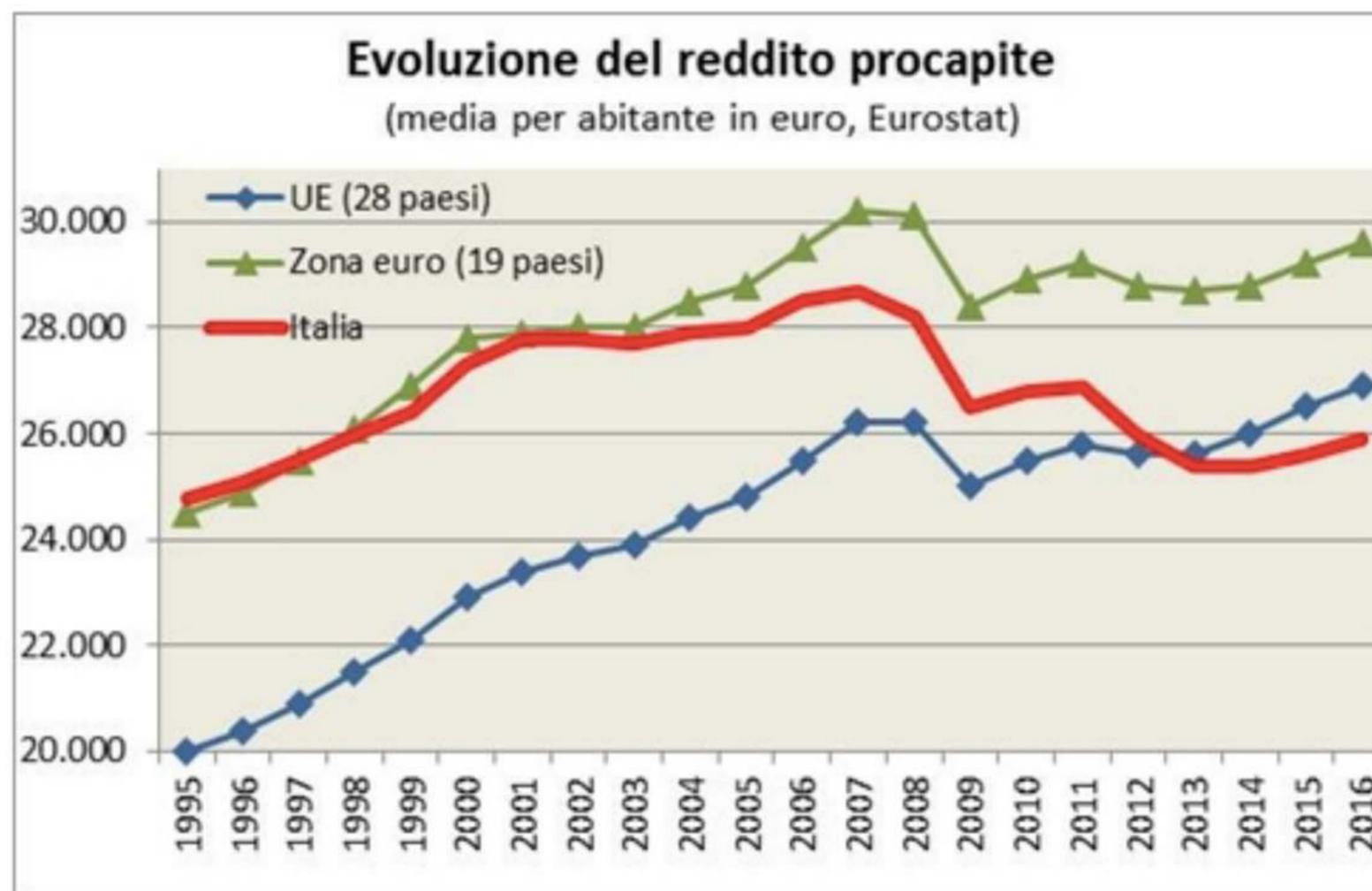
## 2. STR COME UN'OPPORTUNITA LAVORATIVA IN TEMPI DI CRISI

- ENTRATE DEGLI STR COME:
- SOSTITUZIONE DEL REDDITO
    - INTEGRAZIONE
    - GUADAGNI EXTRA

LE NARRAZIONI DEGLI HOST A TORINO, MILANO E NAPOLI

## 3. LA CLASSE SOCIALE CONTA UNA PROSPETTIVA SULLE CLASSI MEDIE URBANE

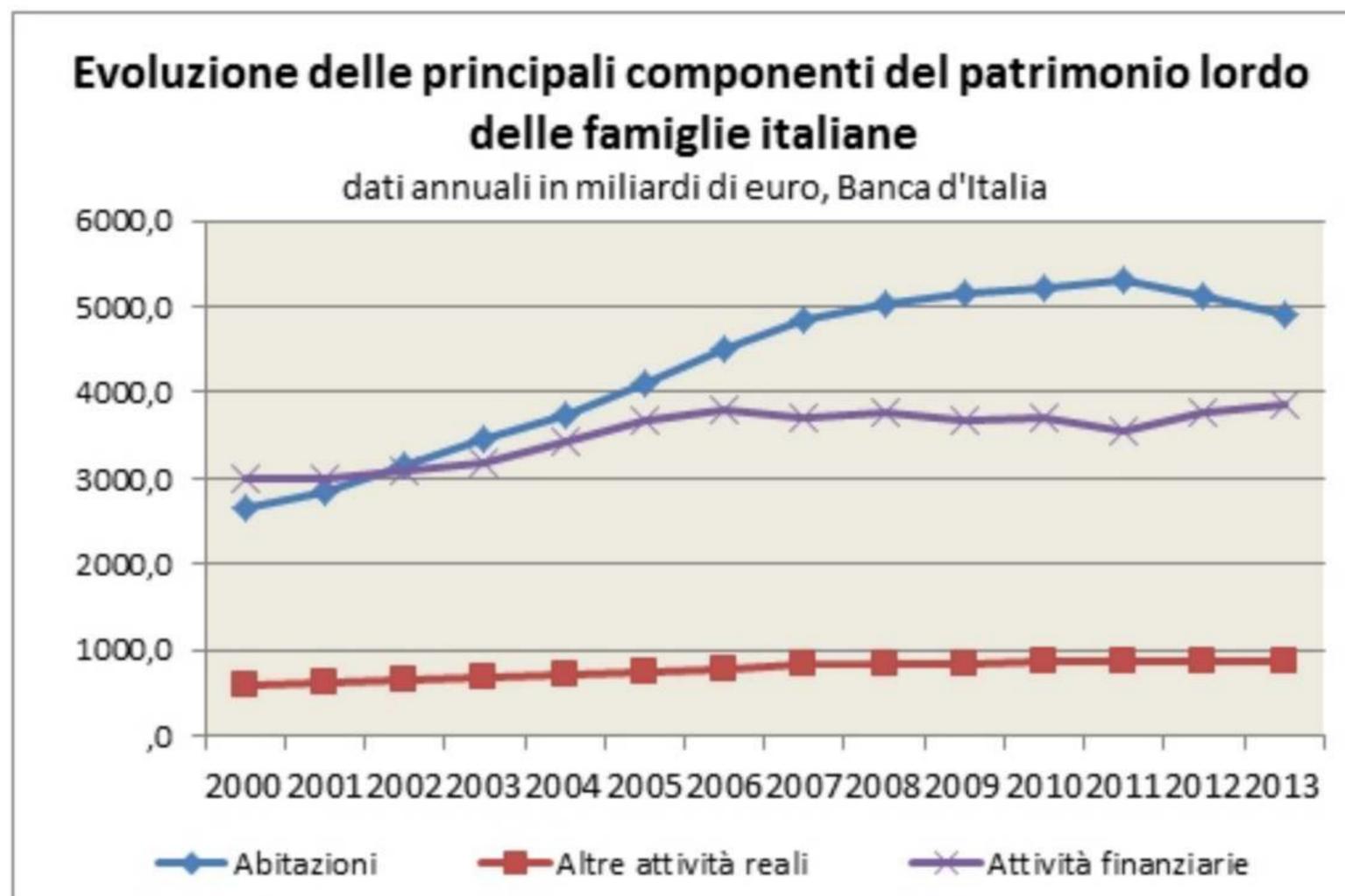
# 1. CONTESTO



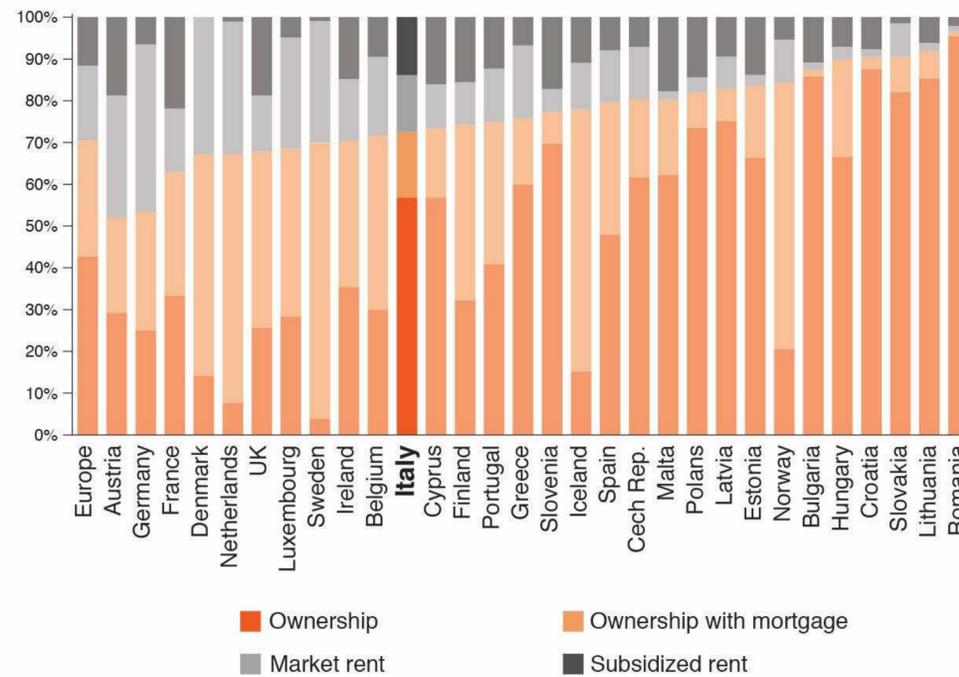
Fonte: Elaborazione DIPE su dati Eurostat.



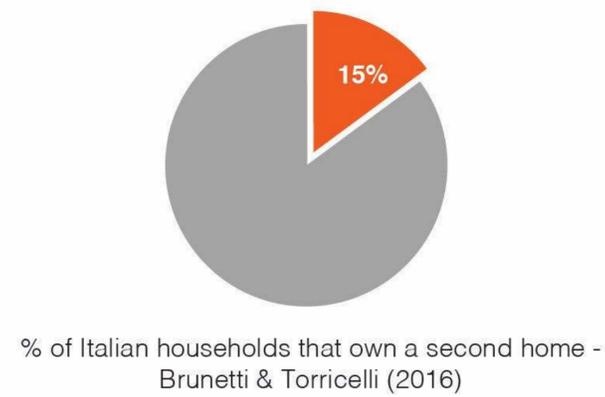
Elaborazione DIPE su dati ISTAT



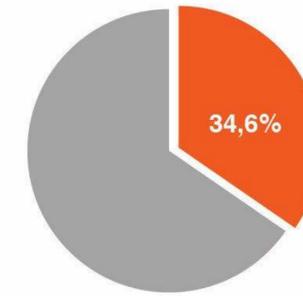
Elaborazione DIPE su dati Banca d'Italia.



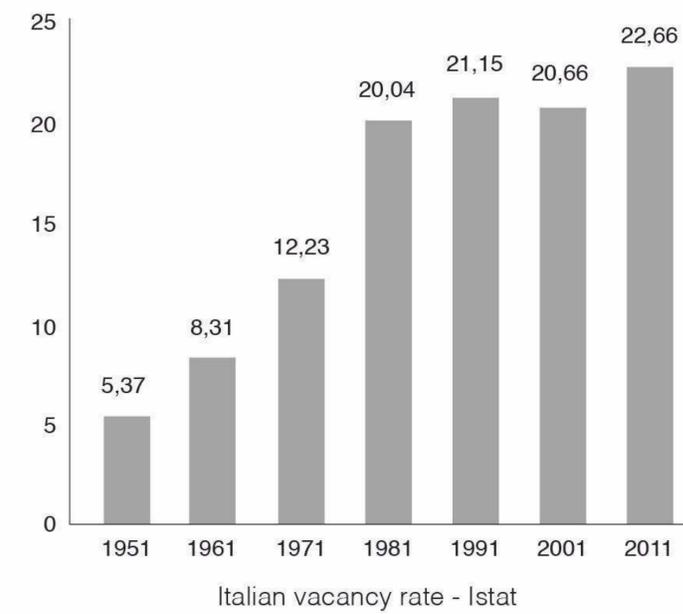
Tenure distribution in EU countries - Elaboration by Marianna Filandri



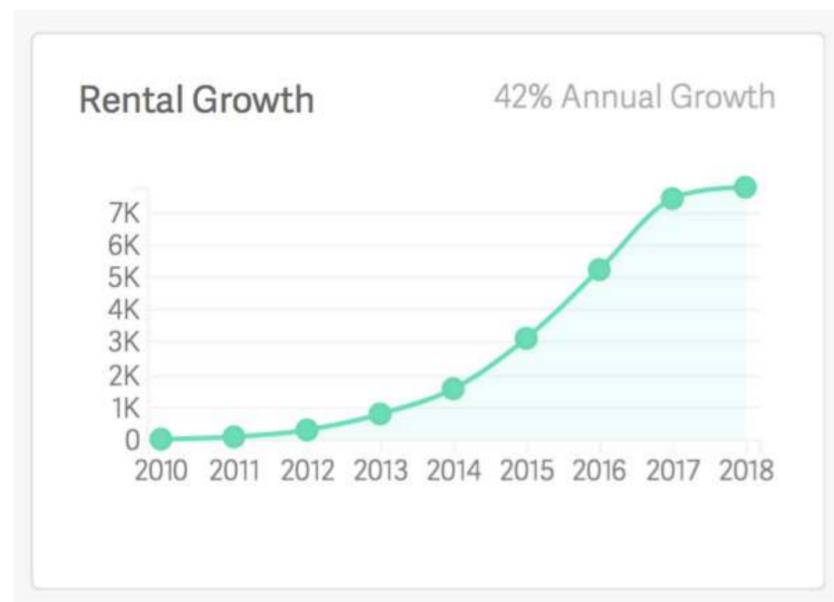
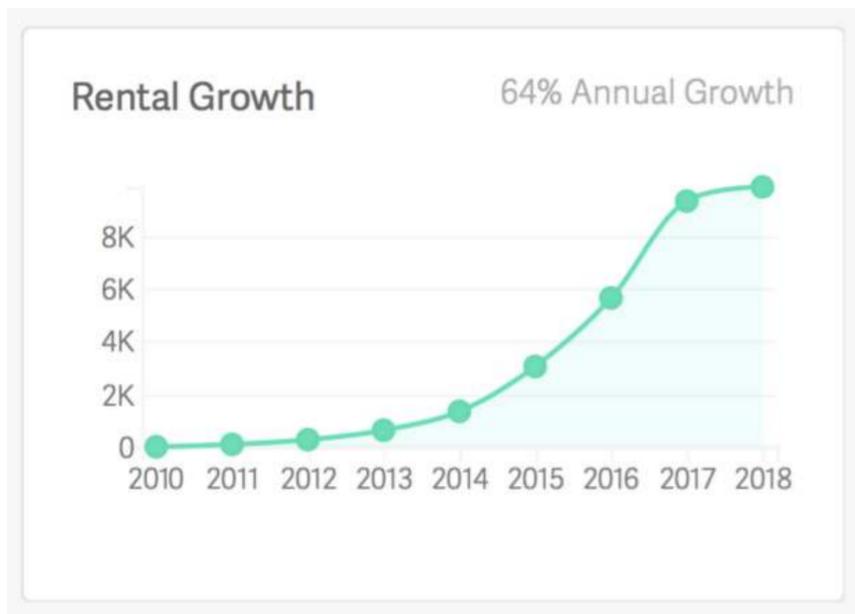
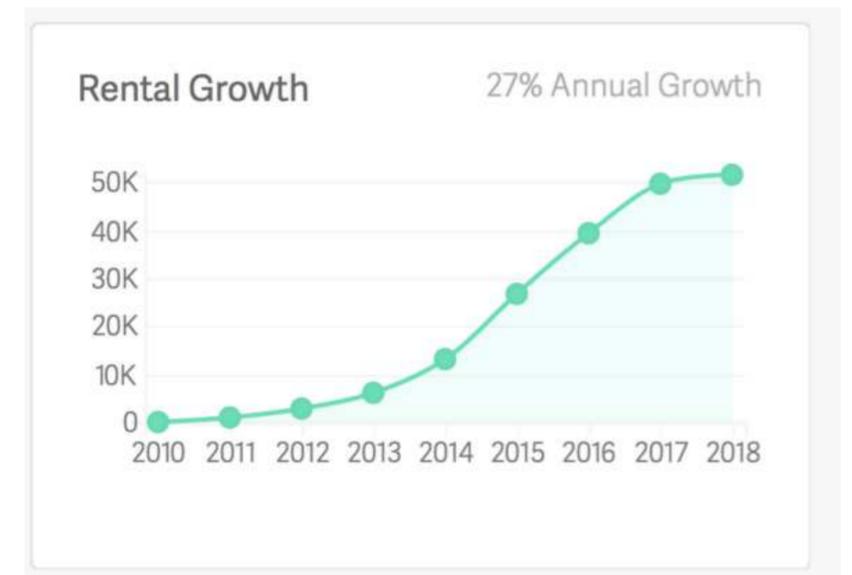
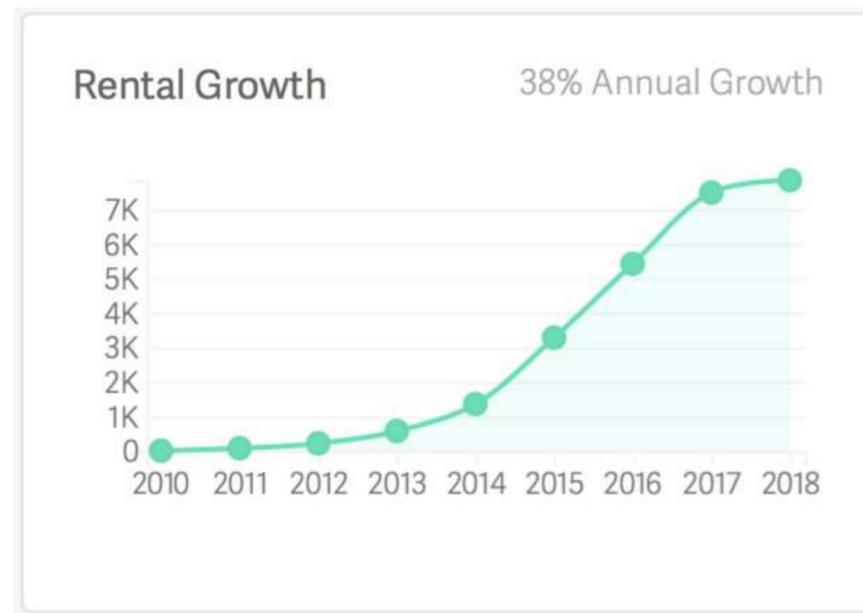
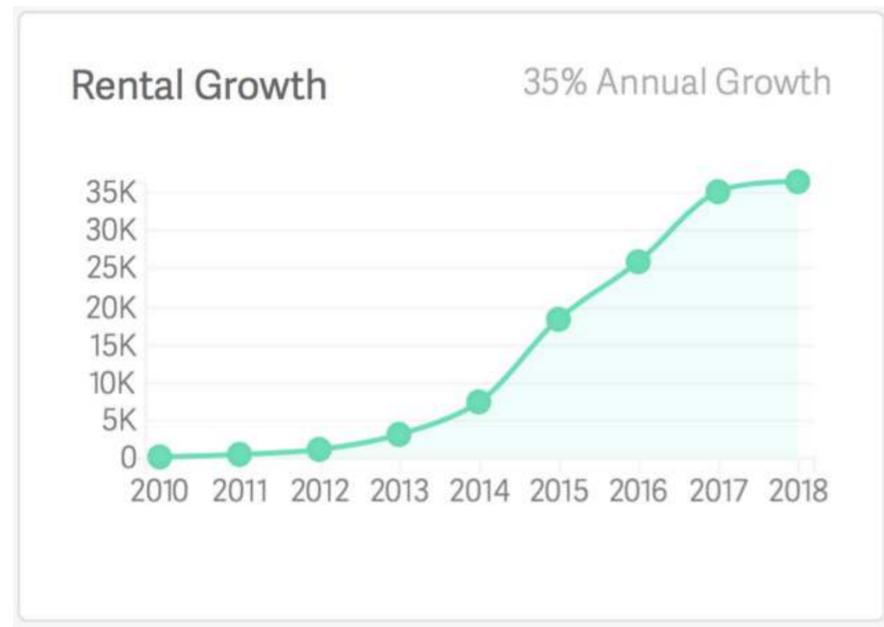
% of Italian households that own a second home - Brunetti & Torricelli (2016)



% of Italian homeowners that received intergenerational transfers - Poggio (2008)



Italian vacancy rate - Istat



Torino; Milano; Roma;  
Napoli; Palermo

Fonte: Airdna Data and Analytics

## 2. ECONOMIA DELLE PIATTAFORME E LAVORO

- “L’economia delle piattaforme non può essere separata dal contesto del mercato del lavoro in cui opera” (Schor, 2016);
- Disoccupazione e contratti di lavoro *atipici* sono oggi la situazione *tipica*;
- Opportunità legate agli STR come una transizione massiva al lavoro autonomo *digitalmente mediato* per fronteggiare la precarietà e le scarse opportunità nel mercato del lavoro *tradizionale*;
- La più grande reinvenzione del lavoro dai tempi dell’industrializzazione (Reish, 2016);
- Capitalizzazione e mercificazione di spazi sotto-utilizzati come stanze o appartamenti attraverso una *logica estrattiva* (Sassen, 2015) ;

# UN APPROFONDIMENTO SULLE HOST E SUGLI HOST

## STORIE DAL MEZZO DELLA STRATIFICAZIONE SOCIALE

- 52N interviste in profondità a host di classe media, individui, coppie o famiglie che affittano o gestiscono stanze o appartamenti attraverso le piattaforme (2015-oggi).
- Un tentativo di categorizzazione degli intervistati e delle evidenze empiriche in base al rapporto degli host con le piattaforme di STR:
  - dipendenza economica;
  - parziale dipendenza;
  - indipendenza.

## DIPENDENTI DALLA PIATTAFORMA

### LA CASA COME UNA SOSTITUZIONE DEL REDDITO

“io mi trovo in difficoltà. sono disoccupato. cosa c’ho in mano, da sfruttare, da capitalizzare, da monetizzare? c’ho la casa! sfrutto la casa...la nostra generazione ha dovuto utilizzare questo tipo di proprietà come sostitutiva o eventualmente integrativa dello stipendio, ma non più per mantenere il tenore di vita, per raggiungerlo!per raggiungere un tenore di vita sufficiente proprio, perché il reddito da lavoro o non c’è...o è insufficiente! per garantirsi l’indipendenza, per affrancarsi dall’aiuto dei genitori, magari un momento di difficoltà...come può essere quello della perdita del lavoro la casa diventa un’attività come un’altra, ed è facile perché ce l’hai..in casa! la casa diventa un’opportunità di lavoro! “

*(Giacomo, 34, laurea e Master, disoccupato, convivente, casa di proprietà di lei, Milano)*

# PARZIALMENTE DIPENDENTI

## LA CASA COME UN'INTEGRAZIONE AL REDDITO

“Beh con i nostri stipendi abbiamo di che vivere, chiaramente...però se vogliamo comprare qualcosa di particolare...non so, farci un nuovo tatuaggio, o...per esempio l'anno scorso volevamo mettere una stufa in casa, un piccolo camino nel salotto. Costava 3.000, ma chi ce li aveva 3.000 euro?! Allora la stiamo comprando a rate e le paghiamo con i soldi di Airbnb!”

*(Nicole, 33, insegnante, laurea, convivente, stanza privata, casa di proprietà, Torino)*

“ io lo sto facendo...in forme diverse più o meno da 10 anni, dal 2008 dato che avevo questa stanza in più su un altro livello e vari amici hanno incominciato a chiedermi perché io avevo una stanza degli ospiti...vuota, era una cosa strana...in città. poi ho iniziato a avere difficoltà economiche *serie* e quindi ho inizialmente dato la stanza a un musicista francese che aveva bisogno di stare un po' qui. io lavoravo come grafica però insomma, questo mi dava un minimo di soldi per pagare le bollette soprattutto. Era una piccola entrata che mi aiutava nella gestione perché ora si sta frammentando l'idea di famiglia, prima si stava in 5 0 6 , adesso si sta in due e quindi poi se ti separi... succede che le spese di base cadono su una persona. Mio marito aveva anche una casa però uno stipendio più serio del mio e io dall'altra...da sola, sai... c'è molto individualismo, c'è una crisi economica quindi non è facile gestire il nuovo modo di vivere, bisogna industriarsi. Vivere al sud Italia...è vivere senza paracadute! Il welfare lo danno le famiglie quindi se malauguratamente hai l'assenza delle figure famigliari ...se il nonno non ti allunga 100 euro...eh! Adesso sono io che dò suggerimenti, molte persone tra i miei conoscenti con problemi economici le ho aiutate a organizzarsi, a mettere su Airbnb la stanza o la casa della nonna. Ma professionisti, architetti, una decina di persone che dicevano “ io sono disposto anche and andare a fare la badante, anche a pulire i cessi perché non c'ho più soldi e quelli che ho non bastano per mantenermi! “

( *Giulia, 48, laurea, separata con un figlio, casa di proprietà, Napoli* )

“ Siamo due lavoratori, abbiamo due stipendi, mi pare che di quest tempi sia una situazione abbastanza privilegiata no? Mio marito in parte è un professionista freelance, in parte è impiegato ma ho molto chiaro nella mia testa che alla fine del mese ci arriviamo...veramente stretti, veramente sul filo del rasoio, e questo filo del rasoio corrisponde spesso all'essere in rosso...quindi non eravamo proprio nella condizione di poterci permettere un mutuo. Questo sarebbe state possibile solo avendo un'altra entrata, un'entrata extra, quella che poi abbiamo deciso di attaccare ad Airbnb, quindi per noi sicuramente è un'integrazione. Questa è una componente fondamentale della nostra storia: o così o niente! Avevamo assolutamente bisogno di estrarre del denaro da quella casa. L'appartamento è un piccolo investimento perché abbiamo due figli...e chi sa che cosa mai potremo offrire a quei due in futuro? Allora abbiamo pensato... forse una casetta potrebbe tornar loro utile, no?”

*(Lara, 52, impiegata, diploma, sposata con due figli, intera casa, proprietà secondaria, Torino )*

14

# INDIPENDENTI

LA CASA COME UN REDDITO SUPPLEMENTARE



# DISCUSSIONE

- Una trasformazione da *home a real estate* (Madden and Marcuse 2016) come una sorta di paracadute “fatto in casa” che:
  - offre una possibilità lavorativa concreta da svolgere in modo autonomo;
  - garantisce sicurezza economica e agency ai soggetti;
  - tutela i requisiti di accesso alla cittadinanza sociale che gli stati nazionali e i sistemi di welfare non proteggono
- Incoraggiata da una logica interdipendente attorno a *eventi determinanti* come:
  - un licenziamento; il fallimento della propria attività;
  - la fine di una relazione, una separazione, un divorzio;
  - una situazione cronica di disoccupazione; una pensione insufficiente (freelance workers, Partita iva);
  - la sindrome del nido vuoto, i cicli della famiglia;

Supportata da:

- la proprietà della casa;
- la trasmissione generazionale degli assets immobiliari (La sindrome dello zio morto);
- la famiglia (prestiti di denaro; eredità; aiuto nel mutuo);

= Una nuova strategia di ceto medio (Bagnasco, 2008; Negri and Filandri, 2010; Sassatelli, Santoro and Semi, 2015, Bagnasco 2016) per:

- utilizzare la rendita come sostituzione o integrazione del reddito o come guadagno supplementare;
- mantenere o raggiungere una stabile identità di classe e un decente tenore di vita nella transizione alla via adulta o invecchiamento;
- affrontare la deprivazione relative in tempi di crisi;
- difendere l'accesso a beni di consumo posizionali e lussi democratici

## **INFATTI...**

[...] Ma dai, non nascondiamoci dietro un dito!  
Sono una signora borghese!

*(Roberta, 59, host and counselor, appartamento, Milano)*

### 3. PERCHE LA CLASSE CONTA ?

La classe sociale influenza:

- Chi** può disporre di uno spazio come STR (capitale, risorse, assets);
- Cosa** può mettere a disposizione sulla piattaforma (una stanza, un appartamento, un parco di appartamenti);
- Dove** STR sono localizzati nelle geografie del tessuto urbano (centro; semi-periferia; periferia;
- Quando**, in termini di tempo da dedicarvi (full-time, part-time vs tempo libero );
- Come** l'attività si realizza, e quali competenze vengono attivate (e.g. determinate conoscenze, gusto, senso estetico, possibilità di delegare le pulizie);
- Perché**. Distribuisce le motivazioni su un continuum a cui estremi vi sono dipendenza/ indipendenza economica.

# PROPRIETARI POVERI O POVERI PROPRIETARI?

- **Fronteggiare la precarietà con l'estrazione**

*estrazione vs creazione* di opportunità lavorative e valore economico da risorse del passato

(Boltanski e Esquerre, 2017).

- **Fronteggiare la precarietà...con la precarietà**

Quali sono i diritti dei lavoratori e le loro garanzie?;

“Freedom and uncertainty for workers” (Singer 2014);

Creazione di nuove forme di *precariat* (Standing, 2012).

- **Fronteggiare la precarietà con la disuguaglianza**

Innestandosi su disuguaglianze pre-esistenti, diffonde la logica della crisi su scale diverse .

# Conclusione

Uno scenario complesso che richiede cautela. Ulteriore ricerca empirica e diversi livelli di analisi, una prospettiva più sensibile in termini di:

- Generazioni (from “our spare room finance our dream business”, to “our living room finance...our independence”);
- Sfumature del ceto medio (attenzione per la varietà interna: cosa succede ai margini?);
- Geografie: maggiore attenzione per diverse zone della città, diversi modelli urbani (città turistiche e non); Nord, Centro e Mezzogiorno?;
- Le classi medie urbane italiane stanno diventando una nuova 'rentier' class, che estrae risorse dagli assets immobiliari accumulati dalle precedenti generazioni?;
- Necessità di risolvere le problematiche metodologiche e operative legate al caso di studio (mappatura quantitativa e spaziale di STR e persone).

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE!**

## **Contatti**

**GIOVANNI.SEMI@UNITO.IT**

**MARTA.TONETTA@UNIMI.IT**

TO BE

OR TO AIR? B'NB