

LE CASE DEGLI ALTRI

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



Alessandra Esposito

Tutor: Prof. Giovanni Attili, Prof.ssa Angela Barbanente, Prof.ssa Barbara Pizzo

Dottorato di ricerca in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica

Sapienza, Università di Roma

Indice

Introduzione

Struttura della tesi

Il ruolo del caso di studio

Metodologia

CAP. 1 LA PRODUZIONE DELLO SPAZIO TURISTICO

- 1.1 Introduzione
- 1.2 Nuovi elementi di produzione dello spazio turistico
- 1.3 Quali spazi per il turismo europeo
- 1.4 Gli studi critici sul turismo
- 1.5 La rendita e il turismo
- 1.6 La rendita e il capitalismo di piattaforma
- 1.7 La rendita nella città turistica
- 1.8 Note conclusive al capitolo

CAP. 2 LA PRODUZIONE DELLO SPAZIO TURISTICO A NAPOLI

- 2.1 Ritratto di una città ribelle?
- 2.2 Il blocco di potere e il ri(s)catto della città
- 2.3 Il turismo come ricetta post e anti-crisi
- 2.4 Analisi della geografia e degli impatti di Airbnb in città
- 2.5 La turistificazione del “ventre” di Napoli
- 2.6 La città resistente: genesi di una contro-narrazione

ATLANTE ILLUSTRATO

CAP. 3 LA CASA TRA TURISMO, RENDITA E CAPITALISMO DI PIATTAFORMA

- 3.1 La casa come asset
- 3.2 Proprietà e questione abitativa in Italia
- 3.3 La condivisione della casa nel vuoto delle politiche pubbliche
- 3.4 L'abitare breve
- 3.5 Due discorsi egemonici

CAP. 4 PER UN'ANALISI DELLE POLITICHE

- 4.1 L'approccio istituzionale al turismo
- 4.2 Il quadro normativo (in divenire) delle locazioni brevi
- 4.3 La Pellicani - Di Giorgi
- 4.4 L'appello per la regolamentazione degli affitti brevi turistici
- 4.5 Il territorio tra *regulatory entrepreneurship* e marketing territoriale
- 4.7 Nuovi obiettivi per l'azione pubblica

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'insostenibile ascesa delle pro-loco governative e il cambio di paradigma

APPENDICE

LE CASE DEGLI ALTRI

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

Alessandra Esposito

Tutor: Prof. Giovanni Attili, Prof.ssa Angela Barbanente, Prof.ssa Barbara Pizzo

Dottorato di ricerca in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica

Sapienza, Università di Roma

“(...) 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.

“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

Cominciamo dal titolo. “Le case degli altri” riecheggia il titolo del ben noto 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. Il dramma ha dunque ben poco a che vedere con i processi di turistificazione, cioè con le trasformazioni guidate dall’economia turistica e le relative conseguenze in termini spaziali, sociali e ambientali (Jover e Díaz-Parra 2019), ma il titolo evidenzia per assonanza un aspetto specifico e inedito rispetto al turismo del passato, che si è rivelato di grande impatto sui territori. Se, come scrive Marco D’Eramo, «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» (2017, p. 7), è ancor più vero che in questa cornice è del tutto inedito l’uso che si è fatto delle case, in particolare nell’ultimo decennio con il diffondersi di Airbnb. Le case, soprattutto in quanto “case degli altri”, hanno avuto un ruolo di primo piano nei processi di turistificazione degli anni ’00, divenendo la via d’accesso alle “vite degli altri”, cioè le vite dei cosiddetti *locals*, gli abitanti. Il turismo dell’ultimo decennio, com’è noto, ha di fatti sostenuto l’affermarsi della dimensione cosiddetta “esperienziale” (Di Vittorio 2010), andando in parte oltre il “culto del patrimonio” espresso dal pellegrinaggio ai monumenti iconici (Choay 1993), per perseguire il mantra del *live like a local* molto caro alle piattaforme digitali come Airbnb (Paulauskaite et al. 2017). 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 costruzione discorsiva della “casa autentica”, una casa nella quale vivrebbe – e forse di fatto viveva fino a poco prima – un abitante (a garanzia di un’esperienza dei luoghi da *local* e non da turista), ha reso il patrimonio residenziale una nuova porta di accesso “all’altrove”.

In Italia l’uso turistico del patrimonio abitativo si è diffuso rapidamente sia nelle destinazioni più note, le *front regions* del turismo di massa (Celata e Romano 2020; Salerno 2020; Agostini 2020), che nelle *back regions* (come Napoli: Cerreta et al. 2020; Esposito 2020), cioè il dietro le quinte della “messa in scena dell’autentico” secondo il linguaggio teatrale di MacCannell (1974). Luoghi meno noti e poco turistici che proprio in quanto tali hanno destato maggiore interesse nell’ultimo decennio. In questo rinnovato e più pervasivo processo di turistificazione, supportato dall’aumento delle connessioni internazionali e in misura crescente dalle piattaforme digitali, la casa ha assunto un ruolo cruciale: un ruolo che, soprattutto in alcuni contesti del Sud Europa e dell’Italia, merita approfondimenti specifici che in questo lavoro saranno proposti a partire dal caso di studio.

Questa ricerca è il frutto di quattro anni, di cui tre di dottorato, durante i quali ho “monitorato” gli impatti del turismo sul centro storico di Napoli, la mia città. In questo arco di tempo mi sono resa conto che lo spazio che il turismo sembra chiedere a Napoli, una città fino al 2015 poco turistica, è prima di ogni altra cosa lo spazio abitativo: quello delle “case autentiche” dei quartieri ritenuti più rappresentativi

della “cultura locale” secondo Airbnb e i suoi utenti. Napoli ha risposto a questa domanda (di mercato, generata dall’aumento della connettività dell’aeroporto) arrivando a pubblicare, cioè a rendere disponibili, più di 8 mila alloggi sulla piattaforma, concentrati in un’area non molto estesa. Circa il 90% dell’offerta di questi anni ricade in un perimetro ristretto a ridosso del nucleo più antico della città, l’antica *Neapolis* greco-romana, e nei quartieri del centro storico ad essa limitrofi (nel complesso meno di 10 km quadrati). Un aumento dell’offerta ricettiva considerevole per Napoli, dove il numero di camere d’albergo per mille abitanti nel 2015 era pari ad 11,4, a fronte del 58,3 di Venezia e del 20,3 di Firenze¹.

Rispetto ai processi di turistificazione in corso a livello globale, quello di Napoli presenta molte specificità. 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 per l’appunto. Questo ha fatto sì che le conseguenze spaziali, sociali ed economiche delle trasformazioni fossero quelle proprie del turismo degli anni ‘00, non l’espressione dell’evoluzione ulteriore di un contesto già turistico, come nel caso di Roma o Venezia. Dal punto di vista analitico ciò ha contribuito, a mio avviso, a far emergere fin da subito alcuni tratti distintivi della turistificazione dell’ultimo decennio, tra i quali un elemento non trascurabile è appunto il fatto che tale processo coinvolge oggi in misura crescente il patrimonio residenziale e il suo potenziale valore di scambio all’interno dell’economia di piattaforma. Questo aspetto, che è emerso nel corso della ricerca sul campo come il più rilevante e allo stesso tempo controverso per Napoli, ha fatto emergere le seguenti domande:

- Il processo di turistificazione dell’abitare è socialmente sostenibile?
- Che genere di conseguenze tende ad avere in città?
- Che ruolo sta volgendo e intende svolgere il Pubblico in merito?

Questi interrogativi hanno alimentato anche il dibattito pubblico degli ultimi anni sul turismo e le locazioni brevi, ma spesso in riferimento a città già da tempo in *overtourism*². Quando ho raccolto i primi dati nel 2016, a Napoli e in molti altri contesti del sud si tendeva a considerare l’arrivo del turismo di massa come un’imperdibile occasione e le locazioni brevi sostenute da Airbnb come altamente redistributive della ricchezza prodotta dai nuovi flussi internazionali in ingresso. In parte l’opinione diffusa resta tutt’oggi questa in Italia, come vedremo. A Napoli la speranza resta quella di poter far leva su un settore da più parti ritenuto trainante, in grado di sostenere l’aumento dell’occupazione e fornire nuove risorse per il recupero del centro storico (prospettiva sostenuta durante gli Stati Generali del Turismo a Napoli, nel marzo 2017).

¹ VIII Rapporto sul Sistema Alberghiero e Turistico Ricettivo in Italia, Federalberghi, 2017.

² Definibile come: “la situazione nella quale l’impatto del turismo, in un certo momento e in una certa località, eccede la soglia della capacità fisica, ecologica, sociale, economica, psicologica e/o politica” (Peeters et al. 2018, p. 13)

Da questo punto di vista e in virtù di alcune sue caratteristiche intrinseche, Napoli è un caso emblematico del grande consenso che si è alimentato in Italia negli ultimi vent'anni rispetto al turismo come strumento di "sviluppo locale". Ma è anche la città italiana con la minore superficie abitativa per abitante e la più limitata quota di abitazioni occupate a titolo di proprietà, cioè regolarmente abitate dal proprietario dell'immobile (Cavola e Vicari 2000). L'affitto è ancora la forma più diffusa di accesso alla casa a Napoli (Storto 2018) e la condizione abitativa risulta qui «significativamente più disagiata che in altre aree urbane» (Cavola e Vicari 2000, p. 517). Il centro storico è densamente abitato da una popolazione il cui reddito pro-capite è mediamente molto più basso rispetto a chi abita nei centri storici di altre città italiane (Istat 2017). Se il turismo che ha investito la città negli anni '00 è il turismo alimentato dalle locazioni brevi Airbnb, come vedremo, la competizione tra uso abitativo e uso turistico delle case nel centro storico di Napoli si rivela una questione di non poco conto in termini di costi sociali.

La raccolta dei dati empirici è stata dunque finalizzata a rispondere alla prima domanda (se il processo è socialmente sostenibile) e a specificare le ragioni della risposta, facendo riferimento in modo più puntuale alla seconda (che genere di conseguenze tende ad avere in città). Per farlo si è analizzato il diffondersi delle locazioni turistiche negli ultimi cinque anni, il modo in cui penetrano nel contesto sociale, economico e politico della città, la geografia che assumono e la nuova gerarchia urbana che determinano, o meglio, che tendono a configurare visto che il processo di turistificazione è ancora ai suoi albori. Le risposte a queste domande costituiscono la tesi che questo lavoro sostiene in merito all'impatto del turismo di massa a Napoli negli ultimi cinque anni.

La cornice teorica che la tesi propone è insolita rispetto agli studi critici sul turismo, poiché interpreta la turistificazione degli anni '00 come un processo strettamente legato all'economia della rendita e alle sue nuove e digitalizzate forme estrattive (Esposito 2021), rese possibili dalle piattaforme web e dal crescente impatto territoriale che hanno sulla vita e sullo spazio urbano (Barns 2019). Nel sostenere questa lettura e nel rispondere alla terza domanda (che ruolo sta volgendo e intende svolgere il Pubblico in merito), la tesi si rivolge agli attori delle politiche istituzionali e ne critica l'impostazione imprenditoriale e il rapporto ambiguo instaurato con Airbnb, qui interpretato come attore attivo 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 oggi in crescita (Pollman e Barry 2017).

In fine, si proporrà una raccolta sintetica di iniziative, disegni di legge e strumenti urbanistici dai quali, secondo chi scrive, sarebbe auspicabile che ripartissero le politiche pubbliche dei prossimi anni al fine di una più efficace gestione del fenomeno oggetto della tesi.

Struttura della tesi

La struttura della tesi è pensata a partire da un nucleo centrale dedicato a Napoli (capitolo 2) e alla questione dell'abitare (capitolo 3), tra i quali trova spazio l'*Atlante delle mappe e delle infografiche*. La cornice al nucleo centrale è costituita dalla teoria di riferimento (capitolo 1) e dall'analisi delle politiche pubbliche in materia di turismo e locazioni brevi (capitolo 4).

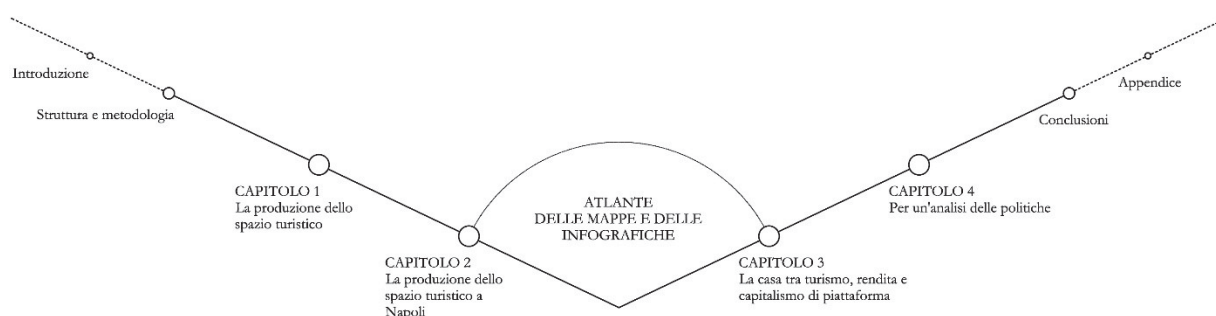


Fig. 1 Schema struttura

Lo schema qui proposto sottolinea che tanto la cornice teorica quanto l'analisi delle politiche muovono dall'osservazione del caso di studio. L'Atlante delle mappe e delle infografiche raccoglie i dati e le elaborazioni grafiche, nella speranza che possano servire da supporto e spunto di riflessione per altre ricerche e analisi, non escluse quelle che intraprendono percorsi diversi se non addirittura opposti alle riflessioni proposte nei capitoli e nelle conclusioni di questo lavoro.

Ogni capitolo affronta un aspetto specifico del tema in termini non soltanto analitici ma anche pro-attivi.

Il *primo capitolo* si concentra sulla necessità di ampliare il quadro teorico a partire dal quale analizziamo la turistificazione contemporanea. Visti i grandi cambiamenti che si sono avuti negli ultimi due decenni, la tesi propone di affiancare agli studi critici sul turismo la teoria della rendita, in riferimento alla corrente nomotetica individuata da Anne Haila (1990), per poter cogliere fino in fondo la natura delle trasformazioni urbane connesse all'avanzare delle piattaforme digitali. Questo approccio al problema della "turistificazione da Airbnb", da me supportato fin dai primi esiti delle ricerche su Napoli, è stato di recente proposto anche dalla geografia critica nell'ambito degli studi sul capitalismo di piattaforma, del quale sono state evidenziate le connessioni analitiche con il *rentierism* (Sadowski 2020). Di fatto, fino ad oggi l'attenzione degli studi urbani al tema della "gentrificazione turistica" (Gotham 2005; Cocola-Gant 2018) ha di certo guardato ai differenziali di rendita che sembrano sostenerne l'avanzare, come teorizzato dagli studi di Neil Smith sul *rent-gap* (1987, 1996, 2002), ma ci si è limitati a sfiorare il tema della rendita

senza affrontarne la complessità e il crescente ruolo coordinativo nelle economie digitalizzate degli ultimi anni. Nel primo capitolo si propone dunque un contributo di natura teorica che guarda alla rendita come una chiave interpretativa fondamentale per comprendere molti dei processi che hanno caratterizzato i primi anni '00. In termini macro-economici il primo ventennio del secolo ha infatti segnato un ritorno al “capitalismo patrimoniale” (Picketty 2014). Per quanto riguarda nello specifico le realtà turistiche, il mio contributo al dibattito si sostanzia nel sostenere che la rendita non è soltanto un utile *explanans* dei processi di turistificazione che coinvolgono la casa, ma anche un oggetto di ricerca utile a tradurre gli studi critici in materia sul piano dell'azione e delle politiche pubbliche, riportando quella che sarà definita la “verticalizzazione della rendita” e le sue esternalità negative al centro dell'agenda, non solo nell'ambito delle politiche abitative ma anche in quello della regolamentazione delle piattaforme e del turismo di cui si dirà nel quarto capitolo.

In considerazione del ruolo di background teorico della tesi, utile alle interpretazioni che si proporranno nei capitoli successivi, il capitolo propone una schematizzazione del campo di indagine all'interno del quale si sviluppa il lavoro: campo definito come l'intersezione tra turismo, rendita e capitalismo di piattaforma:

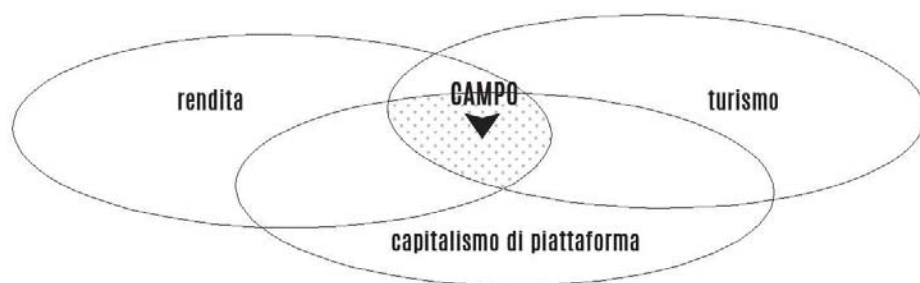


Fig. 2 Schema campo di indagine teorico.

Il *secondo capitolo* è dedicato all'approfondimento del caso di studio a partire dal clima culturale, sociale e politico nel quale avviene la genesi turistica di Napoli. Qui trovano spazio le analisi quantitative e qualitative dei primi impatti delle locazioni brevi sulla città, individuate come l'elemento che insieme all'aumento della connettività dell'aeroporto ha innescato il processo di turistificazione vero e proprio nell'arco di tempo che va dal 2015 ad oggi. La città sarà descritta come lo spazio di vita di una società urbana profondamente divisa e polarizzata (Becchi 1989), nella quale la dimensione di classe gioca un ruolo che non andrebbe romanticizzato nella favola edulcorata della *mixité sociale*, ma andrebbe invece posta al centro delle analisi soprattutto in un momento storico in cui la povertà e il disagio abitativo rischiano d'essere spettacolarizzati nelle maglie del “turismo esperienziale”, come avviene in diverse

forme in molti altri contesti del sud del mondo (Rubino 2005; Maloutas 2011). Si descriverà la geografia urbana di Airbnb e il suo impatto sulle possibilità di accesso alla casa nei quartieri con la più alta densità di locazioni brevi. Si sosterrà che a Napoli è in corso una ridefinizione degli equilibri urbani che espone chi vive in centro in condizioni di precarietà abitativa (cronicizzata) a rischi crescenti d'espulsione. Si sosterrà inoltre che la ridefinizione di questi equilibri, da me di fatto interpretati come nuovi squilibri, è dovuta al processo di turistificazione ma non si accompagna al recupero del patrimonio fisico, come suggerirebbero alcune idee di “rigenerazione turistica”, quanto più ad una sua pura valorizzazione economica a partire dalla produzione discorsiva della “autenticità messa in scena”, il che avvicina il caso di Napoli a quello delle città nelle quali l'utilizzo massivo di Airbnb ha prodotto *rent-gap* significativi in assenza di una conclamata riqualificazione urbana (Wachsmuth e Weisler 2018). Si darà inoltre spazio, infine, al racconto della nascita in città di una voce antagonista che, unendosi alla costruzione di una rete europea di realtà sociali - la rete SET (Sud Europa di fronte alla Turistificazione) - si è fatta portavoce in questi anni di istanze territoriali che mettono in discussione il paradigma della crescita turistica come strategia da perseguire per il futuro di Napoli.

Il *terzo capitolo* è un approfondimento della questione abitativa emersa nel corso del capitolo precedente, in particolare rispetto al ruolo giocato dal patrimonio residenziale e dalla casa in proprietà. Si affronta qui il tema della casa nei contesti turistici ad una scala più ampia, decostruendo l'idea della proprietà immobiliare, che si tende a ritenere diffusa senza ulteriori specifiche, come garanzia di una maggiore distribuzione della ricchezza nei paesi del Sud Europa, in Italia e a Napoli nello specifico. Si proporranno alcuni esempi di utilizzo della casa come asset, cioè come bene che genera valore in assenza di vendita (Birch 2015), sottolineando che nell'essere sempre più spesso utilizzata a fini non abitativi la casa svolge tutt'oggi un ruolo attivo e cruciale nelle trasformazioni territoriali, in particolare in quelle di tipo turistico.



Fig.3 Schema campo di approfondimento teorico del capitolo 2.

Si dimostrerà, inoltre, che il ruolo della casa è particolarmente evidente nei contesti urbani italiani perché questi ultimi rivelano una proprietà immobiliare molto più concentrata di quanto non si creda (pochi proprietari per più di un immobile e un numero crescente di affittuari e non proprietari di immobili nelle nuove generazioni: Banca d'Italia 2019), contesto rispetto al quale Napoli si dimostra un caso estremo avendo la concentrazione della proprietà immobiliare più alta tra le città italiane (Banca d'Italia 2014). Attingendo agli studi che analizzano la casa come elemento a partire dal quale si riproducono le disuguaglianze sociali in Italia (Poggio 2008; Baldini e Poggio 2013), si evidenzieranno gli aspetti controversi della costruzione discorsiva di una presunta “cultura dell’abitare breve” supportata dalle strategie comunicative di Airbnb, e quanto queste pongano in ombra la dimensione politica della rendita che il lavoro di ricerca prova invece a sottolineare. Il mio contributo al dibattito in questo capitolo si concentra inoltre sulla responsabilità collettiva che abbiamo a riguardo, in particolare nell’alimentare la sinergia tra due diverse ma oggi correlate culture egemoniche, a cavallo delle quali – secondo l’analisi e i dati che propongo – si situano le retoriche di Airbnb:

- La cultura egemonica della casa in proprietà come fonte non solo di stabilità ma di riproduzione della ricchezza, dalla quale discende la pretesa di disporre del bene casa in piena autonomia e secondo gli usi più remunerativi, rispetto ai quali non è gradito un intervento normativo da parte delle politiche pubbliche, dato che la proprietà si immagina e spesso si racconta come distribuita uniformemente nei territori ed edulcorata da ogni dimensione di classe;
- e quella di cui si è detto nel primo capitolo: la cultura egemonica del turismo come volano di crescita e sviluppo per i territori, questi ultimi naturalizzati e depoliticizzati dall’idea di una vocazione territoriale già data, che è paradossalmente locale e specifica ma ovunque turistica negli ultimi anni, e che farebbe da garanzia ad uno sviluppo endogeno e sostenibile secondo la cultura politica degli anni ‘00;

In sintesi, i primi tre capitoli, attraverso la trattazione teorica, il caso di studio e l’approfondimento della questione abitativa, costruiscono la prospettiva specifica a partire dalla quale la tesi risponde alle prime due domande (se il processo oggetto di analisi è socialmente sostenibile e quali conseguenze tende ad avere); ma tracciano anche gli aspetti sui quali le politiche pubbliche sembrano restie ad intervenire.

Il *quarto capitolo* rispondere alla terza domanda (che ruolo sta volgendo e intende svolgere il Pubblico in merito?) e individua alcuni strumenti di pianificazione utili a costruire un orizzonte progettuale diverso, in particolar modo per i casi di turistificazione più recenti come quello di Napoli, nei quali è ancora possibile mettere in discussione l’ineluttabilità della *monocoltura* turistica (Agostini et al. 2021). In questo capitolo conclusivo si sosterranno i vantaggi operazionali del guardare al *processo di produzione dello spazio turistico* alla luce della cornice teorica proposta nel corso della tesi. Come si è dimostrato nei

precedenti capitoli, sviluppando il nodo centrale del lavoro, la turistificazione degli ultimi anni è spesso molto più legata alla dimensione improduttiva e recessiva della rendita che ad economie produttive in grado di generare occupazione e sostenere l'economia locale sul lungo periodo. In altre parole, il contributo che a partire dal caso di Napoli la tesi intende offrire al dibattito è il seguente: se la riproduzione delle disuguaglianze che si verifica nei processi di turistificazione (come nel caso dell'espulsione di popolazioni a basso reddito) muove in misura crescente da uno uso strumentale e speculativo della proprietà immobiliare (spesso residenziale), allora il processo ha più a che vedere con i canali di accumulazione della rendita che con lo sfruttamento della forza lavoro e la gestione dei mezzi di produzione, come avverrebbe all'interno di un'economia industriale (pur restando oggetto di controversie la condizione dei lavoratori del settore). In questo senso, come si avrà modo di dire nelle conclusioni della tesi sviluppando oltre le conseguenze di questo approccio, si ritiene utile ripartire dagli studi che si interrogano sul ruolo della rendita nell'economia contemporanea anche e soprattutto per poter pensare nuove politiche pubbliche.

A partire da questo si sosterrà, nello specifico, che:

- dal punto di vista teorico: è riduttivo guardare ai processi estrattivi legati alla turistificazione nei soli termini dell'analogia con l'economia industriale, guardando al turismo come «l'industria più importante, più pesante, più generatrice di cash-flow del XXI sec.» (D'Eramo 2017, p. 12). Sarebbe invece necessario considerare una dimensione più ampia che includa in questa visione (legittima) anche il canale estrattivo ed improduttivo della rendita, la cui importanza si è resa evidente nel crescente uso turistico delle case ma anche nella logica di espansione delle piattaforme digitali;
- dal punto di vista pro-attivo: facendo appello alla funzione sociale della proprietà privata (art. 42 della Costituzione) e alla tutela del patrimonio e del paesaggio (art. 9 della Costituzione), migliorando gli strumenti di natura urbanistica già sperimentati altrove, in particolar modo a Berlino (la legge sugli usi impropri del patrimonio residenziale), a Barcellona (il piano PEUAT) e in Francia (digitalizzazione della legge sulle locazioni brevi) e ripartendo da due disegni di legge avanzati negli ultimi anni in Italia ma non adeguatamente presi in considerazione (la proposta Pellicani - di Giorgi e la legge per i centri storici dell'Associazione R. B. Bandinelli), sarebbe possibile dar vita a strategie di gestione del territorio lontane dai piani strategici intrisi di marketing territoriale e "imprenditorialismo urbano" degli ultimi anni (Harvey 1989; Belligni 2013) e più vicine ad una pianificazione del territorio intesa come pratica sociale non asservita alle logiche della crescita (Barbanente 2020).

Nell'affrontare il tema della turistificazione a partire dal caso di Napoli la tesi si spinge a proporre considerazioni teoriche di più vasta portata in virtù del fatto che Napoli è qui presentata come caso estremo, ma al contempo anche critico e paradigmatico. Alcune sue peculiarità sono presenti in nuce in molti altri contesti ma si danno nel caso di Napoli nella loro versione più estrema e critica. Tra tutte le più delicate sono: la permanenza della popolazione dal reddito medio-basso in aree centrali, gli alti tassi di disoccupazione, la dispersione scolastica, l'alta percentuale di affittuari (molti dei quali resi invisibili dalle locazioni in nero) e la diffusa fatiscenza del patrimonio abitativo storico. È a questo particolare quadro che va sommata la rapidità del processo di trasformazione turistica in corso. In questo senso guardare alla Napoli degli ultimi cinque anni accende i riflettori sulle ambiguità, le contraddizioni e la complessità dei processi di turistificazione contemporanei. Napoli si dimostra un caso paradigmatico ma allo stesso tempo critico, perché qui i costi sociali della turistificazione rischiano d'essere molto più elevati che altrove, e allo stesso tempo, paradossalmente, anche il consenso che ruota intorno alle trasformazioni diventa qui molto più forte che altrove. Secondo Flyvbjerg (2006) un caso che è simultaneamente estremo, critico e paradigmatico può fornire una gran numero di informazioni e dar vita a molte considerazioni di carattere generale.

Nel dibattito più ristretto riguardo la teoria della rendita e il suo ruolo nell'economia contemporanea, tema attorno al quale ruotano i riferimenti della tesi, si è dato ampio spazio ai casi di studio. A questo proposito, in una conversazione riportata in forma di articolo tra Anne Haila e Manuel Aalbers (2018), la Haila sostiene che le differenze di metodo e di lavoro che li contraddistinguono³ risiedono nel fatto che mentre Aalbers tende a generalizzare a partire da sviluppi simili in paesi differenti, la Haila – citando Flyvbjerg – sostiene che generalizzare sia soltanto uno dei molti modi in cui è possibile accumulare conoscenze e che specifici casi di studio possono – secondo alcuni (Walton 1992) – dar vita in molti casi alle teorie migliori (Aalbers e Haila 2018). La Haila aggiunge inoltre che nel suo lavoro non si generalizza a partire dai dati empirici, ma ci si concentra sulle relazioni e i meccanismi, sulle istituzioni e le loro politiche (ivi p. 1833): la tesi, pur essendo un lavoro di certo meno corposo in confronto alle ricerche di Anne Haila, si è ispirata ad un approccio di questo genere nel trattare e restituire il caso di studio.

La complessità della città di Napoli, tuttavia, non è stata naturalmente affrontata nella sua interezza: Napoli è solo in parte una città turistica e nella misura in cui vive negli ultimi anni trasformazioni in

³ Discutono mettendo a confronto i rispettivi libri, *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach* (Aalbers, 2016) e *Urban Land Rent: Singapore as a Property State* (Haila, 2016).

questa direzione, che coinvolgono per di più soltanto parte del suo centro storico. Napoli è naturalmente molto altro ancora, molto più di questo. In questo senso, come “unità di indagine approfondita” (Gerring 2004), Napoli è stata affrontata a partire da alcune co-variabili specifiche che sono appunto: il turismo, la rendita e il capitalismo di piattaforma. È a partire dalla loro interazione che si è definito un campo all’interno del caso di studio.

I riferimenti alla specificità del caso di studio sono presenti in tutti i capitoli, anche quelli che affrontano aspetti sovra-locali o teorici, mantenendo dunque una dimensione d’analisi multi-scalare.

In fine, pur trattandosi di un unico caso di studio a partire dal quale si avanzano alcune ipotesi e proposte di carattere più generale nell’ambito del dibattito sulla turistificazione, il lavoro non si basa su metodi qualitativi ed in particolare etnografici. In letteratura si è fatto notare che parlare di caso di studio genera spesso una certa confusione dovuta ai molti significati che si attribuiscono alle ricerche empiriche, spesso condotte con strumenti qualitativi come ad esempio le interviste e l’osservazione partecipante, che sono tuttavia questioni di metodo che non necessariamente coincidono con la scelta di portare avanti un singolo caso di studio (Gerring 2004). La dimensione qualitativa è di certo presente in questa tesi ma non ne definisce l’impianto metodologico.

Metodologia

*Theory is about answering research questions . . . and so is method. I don’t like the bogus distinction between method and theory, any more than I like the one between qualitative and quantitative.*⁴

La metodologia adottata nel corso della ricerca per rispondere alle domande su esposte è di varia natura e attinge a più campi disciplinari. Tra i diversi strumenti che ho utilizzato quelli cartografici hanno dato il via ai miei lavori sul tema e ne hanno accompagnato la genesi, per cui è a partire da essi che approfondirò l’impianto metodologico.

Nel 2016, quando mi sono accorta che a Napoli il centro storico iniziava ad assorbire una mole crescente di visitatori, ho realizzato alcune mappe riguardanti strutture alberghiere e arrivi internazionali, indicatori demografici, socio-economici e stato del patrimonio fisico⁵. Dall’osservazione quotidiana – ho abitato per anni nei Quartieri Spagnoli attraversando continuamente la zona dei decumani – era evidente che i turisti pernottavano in centro, in palazzi di ogni genere e non adibiti a strutture alberghiere (quasi inesistenti a ridosso del centro antico). Ho quindi cercato di capire a quanto ammontasse e come fosse distribuita l’offerta di locazioni brevi sui portali web. Con l’aiuto di Marco Miralto, informatico della

⁴ H. Russell Bernard (2006) *Research methods in anthropology: qualitative and quantitative approaches*, Altamira Press, IV ed..

⁵ Dati forniti dall’Istat, dal Comune, dalle associazioni di categoria e dalla società di gestione dell’aeroporto, la Gesac.