



Verbale sintetico dell'incontro del 10 gennaio 2018 con dr. Iacopo Mazzetti dell'Assessorato al Turismo e rappresentanti di Air B&B sul tema "Affitti brevi e movida interna".

Sono presenti: Giovanna Senesi, Patrizia Airaghi, Fausta Bizzozzero, Guglielmo Collini, Riccardo Collini, Iacopo Mazzetti, Giulio Del Balzo Alessandro Tommasi.

Iacopo Mazzetti: ho accolto lo stimolo che mi avete dato nell'incontro precedente e ringrazio i rappresentanti di Air B&B che hanno risposto subito all'invito di potervi incontrare. In un anno e mezzo di servizio alla cittadinanza, ho potuto verificare l'importanza che Air B&B attribuisce alla corretta informazione e quanto risponde tempestivamente alle domande che vengono poste. Quindi lascio la parola e faccio da osservatore terzo.

Giovanna Senesi presenta i rappresentanti del Comitato presenti, specificando che Guglielmo e Riccardo Collini fanno parte del Comitato ma sono presenti anche in veste di Amministratori di Condomini (molti dei quali in quartiere). Il tema su cui confrontarsi è quello degli "Affitti brevi" o "movida interna" o diurna e dell'impatto che questo fenomeno sempre più diffuso produce sia nei condomini sia nel quartiere e che dovrebbe essere gestito e "accompagnato" con disposizioni che regolino attività e comportamenti affinché non venga messa in crisi la convivenza tra gli attori presenti in quartiere, come avviene in alcuni paesi del Nord Europa in cui viene dato a ogni affittuario uno stampato in più lingue. Specifica inoltre che il Comitato si pone l'obiettivo (per Statuto) di sostenere e sviluppare la cittadinanza attiva e che non si tratta di contrastare il fenomeno ma di ottimizzare il servizio, e uno strumento potrebbe essere un'ordinanza comunale (con regole condivise a tutela sia dei turisti sia dei residenti) che il Comitato potrebbe aiutare a diffondere attraverso il suo sito e potrebbe aiutare anche il lavoro difficile degli Amministratori Condominiali. In questo caso potrebbe essere indetta una Assemblea Generale del Comitato con la presenza del Dr. Mazzetti per presentare le nuove regole, se si troverà un'intesa comune.

Alessandro Tommasi: innanzitutto grazie per questo incontro. Io mi occupo di relazioni pubbliche a livello nazionale mentre Giulio Del Balzo svolge la stessa funzione a livello regionale e locale e si occupa di relazioni tra abitanti e comitati dei vari quartieri interessati e gli host, cioè i proprietari che decidono di affittare i loro appartamenti o le loro stanze. Vorrei sottolineare che quello a cui si riferiva per il Nord Europa è già molto diffuso: c'è un livello basso in cui il singolo padrone di casa lascia nell'appartamento un elenco di regole a cui attenersi e poi c'è un livello più alto che ci riguarda direttamente come piattaforma (siamo solo intermediari) e quest'anno abbiamo realizzato un video "ospitare responsabilmente" in cui forniamo regole, comportamenti,

suggerimenti appropriati destinati ai padroni di casa (dalla spazzatura ai rumori all'informare i vicini, ecc.); inoltre c'è una pagina dedicata ai "reclami", alla discussione delle varie problematiche che possono verificarsi. Quello che cerchiamo di promuovere è il rispetto delle regole condominiali che in genere chi affitta conosce, visto che ci abita.

Giovanna Senesi: non è sempre così, ci sono molti casi in cui gli appartamenti vengono acquistati per investimento da gente che nemmeno vive in quartiere e che di conseguenza non sa e non conosce né le regole né le problematiche condominiali.

Alessandro Tommasi : ci sono tre tipologie di proprietari. La prima riguarda chi affitta una stanza nel proprio appartamento , la seconda riguarda chi affitta la sua casa quando lui non c'è, e poi c'è chi si è ritrovato una casa in più o la prende come investimento e la affida in gestione a un soggetto terzo che a sua volta ha dei dipendenti che provvedono alle pulizie. Ovviamente quest'ultimo caso è il più sensibile a tutte le problematiche, e anche quello che ha più interesse a risolverle poiché le recensioni negative lo danneggerebbero molto.

Guglielmo Collini: Premetto che faccio parte del Comitato ma il mio mestiere è amministrare stabili e ne amministro diversi in quartiere. Premetto anche che sono consapevole dei vantaggi derivanti dagli "affitti brevi", ma il fatto è che gli appartamenti nella parte storica del quartiere sono stati creati come abitazioni normali e non come "accoglienza", mentre ora vengono destinati all'accoglienza ma senza controlli provocando due ordini di problemi. Il primo riguarda la gestione dei rifiuti (netto aumento delle sanzioni AMSA, in media una multa alla settimana dove ci sono appartamenti destinati a questa attività), il secondo riguarda la convivenza (gli ospiti arrivano a tutte le ore, sono in vacanza e quindi escono e rientrano a tutte le ore senza alcun riguardo per gli altri abitanti dello stabile), noi scriviamo costantemente chiedendo comportamenti rispettosi ai proprietari (su orari, musica, ecc.) che evidentemente però non trasmettono agli intermediari o agli ospiti. Ovviamente questo non accade o comunque in misura minore quando a gestire sono Air B&B o altre agenzie specializzate con le loro squadre di personale addestrato. Mi rendo conto che non si tratta di un problema di facile soluzione, ma è un problema reale.

Patrizia Airaghi: abito (e sono nata) in una casa di ringhiera e l'appartamento in fondo al ballatoio è destinato agli affitti brevi, quindi sei persone per volta passano e ripassano coi trolley davanti alla mia porta e alla mia finestra, stazionano fuori sul ballatoio, ecc. (e le spese condominiali continuano ad essere addebitate al padrone di casa per una persona quando l'appartamento è abitato da sei persone per almeno 5 giorni alla settimana). Posso testimoniare che la vita cambia e cambia la percezione sulla sicurezza perché in un condominio, così come in un quartiere e in una città, il problema è sempre quello di mantenere un equilibrio. Questa è una novità, ovviamente ben accolta, che si è sviluppata nel giro degli ultimi due anni insieme alla movida interna ed esterna, ma non è governata. Quello che noi chiediamo è di fare un salto di qualità, cioè di trovare il modo per comunicare la diversità del nostro paese nell'essere "ospiti", e quindi educare la clientela a comportamenti adeguati e rispettosi in modo da rendere piacevole per tutti la convivenza e non arrivare al punto di rottura. Quindi dobbiamo trasmettere un fatto culturale preciso: la Città di Milano si comporta così, e di conseguenza bisogna dare agli Amministratori gli

strumenti per interagire con queste realtà. Ma anche far emergere il “fai da te” che esiste per certo e non risponde di nulla.

Iacopo Mazzetti: a livello di tassazione non si può fare molto visto che Tari/Tasi vengono calcolate sulla base dei metri quadrati, e non so quanto si possano cambiare i regolamenti condominiali visto che necessitano della unanimità, ma per quanto riguarda l’ordinanza di cui avete parlato dobbiamo tener conto che già esistono ordinanze sui rumori molesti, sugli orari, sui decibel.

Giovanna Senesi: a questo proposito, e a proposito della movida in genere, le comunico che c’è stata recentemente una sentenza della Cassazione di condanna di alcune attività commerciali per gli schiamazzi notturni fatti dalla loro clientela post orario chiusura (e altre seguiranno) perché questo fenomeno è generale e nazionale. Sappiamo che i regolamenti condominiali non si possono cambiare ma noi vorremmo che alcune regole condominiali e comunali opportunamente integrate da altre di comune buon “vicinato” fossero discusse e condivise anche da voi e costituissero una base per una ordinanza del Comune sulla “convivenza civile” che ogni intermediario porta a conoscenza dei possibili ospiti.

Iacopo Mazzetti: proprio non saprei come si potrebbe fare una ordinanza su temi che o sono già normati o sono necessariamente generici, ma voi potreste fare una proposta di ordinanza al comune con tutti i temi specificando i vantaggi e i cambiamenti che potrebbero scaturirne. Ce la mandate, io la inoltro alla Polizia locale, all’Avvocatura, alla Questura o chi per loro per i vari pareri. Secondo me però sono tutte cose che sono già normate da leggi che già esistono...

Giovanna Senesi: allora basta citarle queste norme, e inserirle e ricordarle. Intanto le mando via mail la sentenza della Cassazione.

Giulio Del Balzo: innanzitutto vorrei ringraziarvi per le indicazioni che ci avete portato perché per noi sono preziose. Essendo noi protagonisti di una nuova forma di turismo e di economia siamo consapevoli di tutto quello che succede a livello di utenti e di ospiti e pensiamo che da parte degli utenti ci debba essere una assunzione di responsabilità ed è per questo che noi chiediamo da un lato a chi ospita e dall’altro a chi viene ospitato di essere consapevole delle normative locali e nazionali, di essere rispettosi e di informare i loro condomini della loro attività. Uno dei motivi per cui la nostra piattaforma è apprezzata soprattutto da chi ospita è proprio perché spinge anche chi viene ospitato ad essere responsabile, infatti siamo gli unici che danno un giudizio anche alla persona che viene ospitata. L’ospite che abbia un giudizio negativo viene addirittura rimosso dalla piattaforma. Quindi siamo consapevoli di tutti i problemi e stiamo anche pensando a soluzioni sperimentali. Negli Stati Uniti abbiamo lanciato il “Friendly Business Program”, che è un programma creato insieme agli amministratori condominiali che non solo decidono le regole ma diventano ospiti anche loro, di conseguenza anche il condominio prende una piccola percentuale del guadagno. Certo è un esperimento per ora solo negli USA e non sappiamo quando e se lo faremo anche in Europa (se così fosse sarebbe Milano, una città che si apre molto all’innovazione) ma dimostra la nostra sensibilità in merito ai condomini e il nostro impegno forte nell’ascoltare e capire il territorio.

Un altro punto importante riguarda gli host che a Milano sono molti e con cui stiamo cercando di creare una struttura (circa 400 fanno parte dell'associazione Ospitami) ; voi potreste utilmente incontrarli proprio per estendere il vostro progetto educativo ma anche per confrontarvi con realtà diverse dal vostro quartiere e capire come quelli "bravi" hanno affrontato il problema condominiale. Quindi un confronto che potrebbe essere una ricchezza per tutti.

Io sono il responsabile della comunità degli host a Milano e nell'ultimo anno ho avuto modo di parlare con circa 400 esponenti, quindi conosco bene i problemi connessi, per questo sarò felice di mettervi in contatto con loro.

Giovanna Senesi: ovviamente siamo assolutamente d'accordo all'incontro con Ospitami non solo e non tanto per educarci a vicenda quanto per trovare insieme delle soluzioni.

Patrizia Airaghi: il Comune, in quanto gestore del Condominio Grande che è Milano, potrebbe farsi promotore di questo progetto.

Alessandro Tommasi: intanto vorrei precisare che la permanenza media di Air B&B è di tre giorni e quindi non credo venga prodotta una così grande quantità di rifiuti, poi dovete tenere conto che noi siamo solo intermediari, siamo solo una vetrina, seppure con un'idea precisa di turismo esplicitata molto bene nel video che proponiamo a chi entra nella nostra piattaforma "Viaggiare in modo responsabile". Di fatto noi possiamo solo suggerire ma è poi il proprietario che decide. Un'idea potrebbe essere quella di fare un check in all'arrivo con una maggiorazione per chi arriva di notte in modo da scoraggiare questa abitudine.

Giovanna Senesi: Dr. Mazzetti esiste un depliant "Benvenuto a Milano" di accoglienza turistica?

Iacopo Mazzetti: no, non nel senso "come ti devi comportare".

Giovanna Senesi: a mio avviso una brochure in più lingue diffusa e distribuita ai molti turisti che visitano la città con le regole di cui abbiamo parlato attraverso le edicole, i musei, i negozi.

Iacopo Mazzetti: sono d'accordo sulla sensibilizzazione e il depliant di benvenuto potrebbe essere un'idea, ma il comune ha già in campo regole (ordinanze) e strumenti (vigili, polizia, ecc.).

Patrizia Airaghi: poiché quello che serve è un nuovo discorso culturale e una nuova sensibilità nella gestione della complessità si potrebbe organizzare un convegno proprio per approfondire tutti i temi.

Iacopo Mazzetti: da questo punto di vista massima apertura per organizzare un incontro con gli host, benissimo l'idea della brochure e bene anche l'idea di un convegno.

Fausta Bizzozzero