

Inchiesta

CAMERE CON VISTA

La Sky Tower Suite di Mestre, inaugurata l'anno scorso, è di gran lunga l'edificio più alto della città. Le sue 19 stanze sono tutte affittate sulla piattaforma on line di Airbnb



Prima Pagina

STRAPOTERE AIRBNB

DI VITTORIO MALAGUTTI E FRANCESCA SIRONI

Silenzio, intima ai ritardatari un signore seduto in quarta fila indicando il proiettore. Tutto è pronto per il messaggio d'apertura. Sono connessi in diretta gruppi da Belluno fino a Modica, in Sicilia. «Siamo in 100 città

contemporaneamente. Credo che un evento partecipativo di queste dimensioni non si sia mai visto!», celebra via streaming il neo-direttore per l'Italia Giacomo Trovato: «Ci tengo a ringraziarvi perché siete una community straordinaria. Grazie. Anche perché rispondete a tono, con garbo, ma a tono, ai pregiudizi di chi ci attacca». Applausi. Comincia così la convention italiana di Airbnb. La piattaforma di affitti turistici più famosa al mondo ha voluto convocare i proprietari di casa più motivati, per ascoltare proposte ma soprattutto per fare squadra, rinsaldare i legami. Sono le dieci di mattina di sabato 16 novembre. A Milano, così come nelle altre città, si discute in gruppo di **sostenibilità** e burocrazia, ospiti istituzionali arringano il pubblico, mentre va in scena la celebrazione di quella che viene definita una "community". «Sembra una cosa politica», commenta alla fine delle quattro ore di riunioni

ni uno dei pochi giovani presenti in una folla di cinquantenni dall'aria benestante. E ha ragione. L'iniziativa - intitolata "100case100idee" - è lo specchio di una nuova strategia d'attacco. Come L'Espresso racconta in questa inchiesta realizzata in collaborazione con il consorzio giornalistico Eic (European Investigative Collaborations).

Nata nel 2008 in California dall'idea di tre studenti, Brian Chesky, Joe Gebbia e Nathan Blecharczyk, la piattaforma degli affitti on →

**MUOVE 150 MILIONI DI PERSONE
IN 100 MILA LOCALITÀ NEL
MONDO. CAMBIA VOLTO ALLE
CITTÀ. PAGA POCHE TASSE.
GESTISCE I DATI DEI CLIENTI.
IL COLOSSO DEGLI AFFITTI
ON LINE ORA SI QUOTA IN BORSA**

Inchiesta

→ line è un gigante della web economy che macina 4 miliardi di ricavi ogni anno, muove 150 milioni di persone in oltre 100 mila località in ogni angolo del mondo e gestisce nei suoi server un colossale patrimonio di informazioni sui propri clienti, dati personali che servono a tracciare gusti, abitudini e spostamenti di una moltitudine di viaggiatori. Il tempo, il successo e i capitali accumulati hanno finito per cambiare anche l'anima di Airbnb. L'ideale della sharing economy, dell'esperienza di viaggio condivisa in rete, si è via via appannato per lasciare spazio alle logiche di una multinazionale votata al profitto e prossima alla quotazione in Borsa. La creatura di Gebbia e soci è diventata un gigante dell'economia che spende ogni anno 1,1 miliardi di dollari in pubblicità, capace di confrontarsi con governi e amministrazioni locali per ammorbidire le leggi che rischiano di frenare una crescita fin qui impetuosa. Il boom degli affitti brevi, innescato e favorito da una piattaforma commerciale on line che offre una vetrina sul mondo ai proprietari di case, ha avuto l'effetto di un uragano su molte città europee: milioni di appartamenti sono diventati alloggi a disposizione di turisti mordi e fuggi, manager in viaggio d'affari e studenti in gita. Un fiume umano che ha sconvolto assetti urbani consolidati e ha contribuito a trasformare i centri storici in fabbriche del divertimento, tra locali alla moda e negozi aperti sette giorni su sette.

La piattaforma dei record reagisce perché si sente assediata. Non solo i comitati di residenti, ora anche i sindaci hanno iniziato a muoversi contro gli annunci di case per turisti. Parigi, Vancouver, Jersey City, New York, Amsterdam hanno introdotto limiti temporali all'offerta di interi appartamenti per le vacanze. La moltiplicazione delle case destinate

all'affitto breve sottrae spazi alle abitazioni per i residenti, innescando un aumento dei canoni. Una recente ricerca dell'università di Barcellona conferma che Airbnb è direttamente responsabile di un incremento del 5 per cento dei prezzi delle case nella città catalana. Ma l'onda crescente delle accuse contro la società Usa riguarda anche le acrobazie fiscali del gruppo, che fa ampio ricorso a paradisi offshore (altro articolo a pagina 48). Mentre nelle file degli host è sempre più evidente il malumore di chi rimpiange lo spirito delle origini, quando pubblicare un'inserzione significava aprirsi all'incontro con nuove persone e a un guadagno condiviso.

In Italia, terzo paese al mondo per volume di annunci dopo Stati Uniti e Francia, Airbnb è partita al contrattacco mescolando marketing e azioni di lobby mirate, dal governo fino alle amministrazioni comunali. «Contribuiamo al Pil del Paese per oltre 5 miliardi», si legge nei documenti diffusi al pubblico dalla società americana. È un dato difficile da verificare, che però torna utile per riaffermare di fronte alle autorità la pretesa di una maggiore libertà d'azione. Sulla tassa di soggiorno, per esempio, il confronto con i singoli enti locali va avanti ormai da tempo. Al momento, è stato raggiunto un accordo solo con 20 Comuni, come ha spiegato lo scorso 4 giugno l'allora direttore di Airbnb per l'Italia, Matteo Frigerio, in un'audizione alla Commissione attività produttive della Camera. Le intese prevedono che la piattaforma on line riscuota direttamente quanto dovuto dai propri clienti per poi versarlo ai municipi. Fra le città che sono riuscite a stringere una convenzione c'è Milano, dove l'obbligo ha portato nelle casse dell'amministrazione 3,2 milioni di euro in più solo nei primi 5 mesi del 2019. Oppure Firenze, che ha firmato il patto il primo gennaio del 2018: da allora Airbnb da sola pesa per il 16 per cento di tutti i ticket-notte per turisti. Sono quasi 7 milioni di euro riscossi in più nel 2018. Una manna, per i municipi a corto di soldi. Ma una norma simile non esiste, per esempio, a Venezia. La società aveva contattato il Comune proponendo di calcolare l'imposta in percentuale sull'incasso. Nel capoluogo veneto, però, la tassa di soggiorno prevede tariffe fisse che variano a seconda della zona e della classe dell'immobile. «Airbnb pretendeva che fosse il Comune ad adeguarsi, e non viceversa», raccontano all'Espresso l'assessore al turismo, Paola Mar, e al Bilancio, Michele Zuin:

SOLO 20 COMUNI ITALIANI HANNO STRETTO UNA CONVENZIONE. MILANO HA INCASSATO 3,2 MILIONI, FIRENZE 7 MILIONI. MA A ROMA LA GIUNTA RAGGI HA RITARDATO L'ACCORDO



«Un'applicazione generalizzata del metodo "a percentuale" avrebbe reso impossibile ogni controllo». Nemmeno Roma, capitale da 36 milioni di presenze turistiche l'anno, ha un accordo con Airbnb, ma questa volta la responsabilità è della giunta: ha impiegato più di un anno a definire un provvedimento previsto da una norma varata a marzo del 2018. Il testo è arrivato 10 giorni fa.

Mentre tratta con i sindaci in Italia, Airbnb si muove anche a Bruxelles. Il registro per la trasparenza del Parlamento europeo segnala che nel 2018 la società Usa ha finanziato attività di lobby per una cifra compresa tra 600 mila e 700 mila euro. Le decisioni dell'Unio-

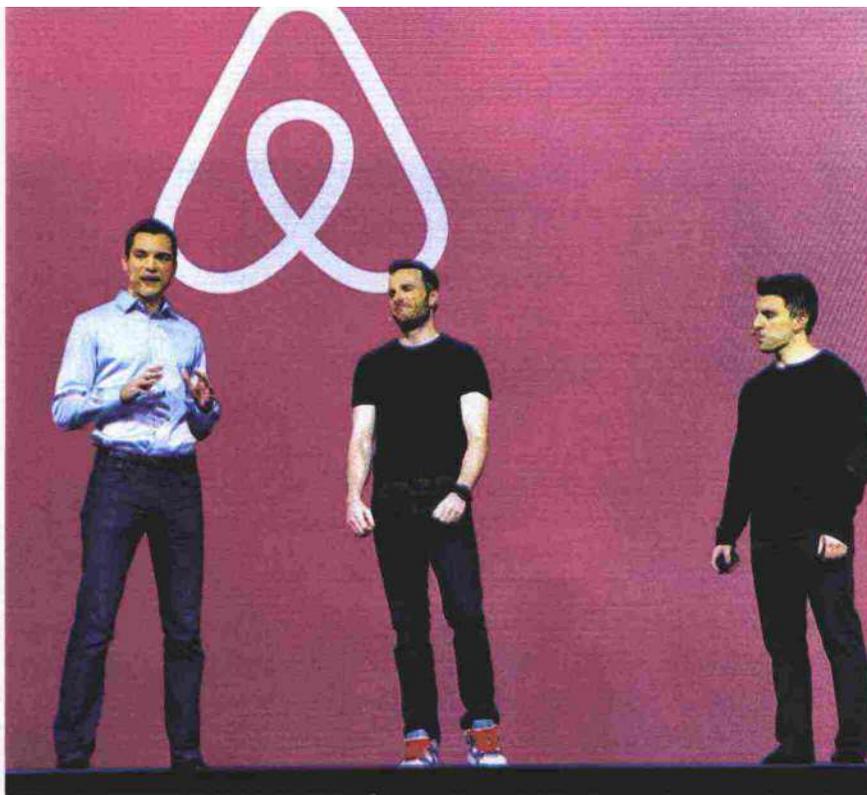
Dopo Stati Uniti e Francia, l'Italia è il terzo mercato al mondo per Airbnb. Nel disegno qui sopra: le città con il maggior numero di inserzioni sul portale, in base ai dati del sito Inside Airbnb

ne sono d'altronde cruciali per il futuro della piattaforma. La Corte di Giustizia europea è per esempio chiamata a decidere una partita che potrebbe costare caro alla multinazionale Usa. La vertenza riguarda la cedolare secca sugli affitti a breve termine, introdotta a ottobre del 2017 dal governo di Roma. La legge prevede che le piattaforme web, come le agenzie immobiliari, debbano agire da sostituti d'imposta, prelevando dai propri incassi quanto dovuto dal padrone di casa. Pubblicata la legge, gli avvocati della società americana ne hanno subito chiesto ai giudici la sospensione, lamentando che la norma avesse già causato «una sensibile diminuzione degli annun- →

Inchiesta

→ ci attivi e l'aumento di quelli disattivati». Istanza respinta. Si arriva così alla sentenza di febbraio del 2018: il Tar del Lazio dà ragione all'Agenzia delle Entrate, obbligando la società ad adeguarsi. A settembre, in tempi record, viene pubblicato il responso del Consiglio di Stato, che rimanda la questione alla Corte di giustizia europea, pur sottolineando come resti «prevalente l'interesse pubblico al mantenimento degli effetti del provvedimento, al quale gli altri operatori del mercato si sono già adeguati».

Dall'autunno del 2017 ad oggi, nonostante le sentenze, Airbnb non ha mai dato seguito alla legge, spiegando che la norma sarebbe «distorsiva della concorrenza». Nel frattempo il mercato degli affitti brevi continua a viaggiare in nero. Non sempre e non dappertutto, forse, ma la quota dei padroni di casa che non dichiarano al Fisco i propri incassi è ancora molto rilevante. Nel 2017, quando la cedolare



IN FUGA DAL FISCO. E DALLA BREXIT

Il mal di Brexit colpisce anche Airbnb.

A causa delle "incertezze sui possibili futuri sviluppi legati all'uscita del Regno Unito dall'Unione Europea" parte delle attività verranno trasferite in un altro Paese Ue. Questo, in sintesi, è quanto si legge nel bilancio 2018 di Airbnb Payments Uk, la società con base a Londra che riceve il denaro incassato nel Vecchio Continente dalla piattaforma turistica on line. Dall'esame dei conti depositati poche settimane fa si scopre che alla filiale britannica del gruppo fanno capo qualcosa come 1,5 miliardi di euro. La destinazione ultima di questo fiume di soldi si trova nei forzieri della Airbnb Ireland Unlimited Company, che ha affidato alla consociata londinese l'incarico di gestire la propria liquidità.

La scelta dell'Irlanda come sede della holding non è ovviamente casuale. Tutto si spiega con il

favorevole trattamento fiscale che il governo di Dublino, a determinate condizioni, garantisce alle holding delle multinazionali straniere. Di fatto, però, è la società di Londra che svolge la funzione di "cash collector", come spiega la relazione di bilancio della Airbnb Payments Uk. Giocando di sponda tra Inghilterra e Irlanda, che a loro volta accentrano i ricavi del resto d'Europa, i manager del gruppo americano riescono a ridurre al minimo il conto delle imposte.

In questo collaudato schema finanziario c'è spazio anche per il paradiso fiscale di Jersey, l'isoletta nel canale della Manica dove ha sede Airbnb International Holding. Le carte ufficiali segnalano che nei conti di questa società sono stati accreditati 464 milioni di dollari, pari a circa 420 milioni di euro. Le cose cambiano, però. E ora la Brexit minaccia di dare un taglio al ricco bilancio della filiale

londinese. Così, per mettersi al riparo dalle ricadute negative dell'addio di Londra alla Ue, il gruppo statunitense ha deciso di trasferire parte del suo business in un altro Paese dell'Unione. Dove esattamente? I documenti pubblici non forniscono una risposta precisa a questo interrogativo, ma si può comunque formulare un'ipotesi basata su dati concreti. Circa un anno fa, per la precisione il 12 dicembre del 2018, è stata costituita Airbnb Payments Luxembourg, che ha nel proprio oggetto sociale anche la gestione di pagamenti elettronici. È noto che il Granducato offre un trattamento fiscale privilegiato alle grandi società straniere. Si può quindi ipotizzare che parte delle attività destinate a lasciare Londra in caso di Brexit saranno affidate alla neonata filiale lussemburghese. Se così fosse, dopo Irlanda e Gran Bretagna, la multinazionale degli

Prima Pagina

secca venne estesa alle locazioni inferiori ai 30 giorni, la Ragioneria dello Stato aveva previsto di incassare almeno 83 milioni in un anno grazie al nuovo provvedimento. In realtà sono stati versati solo 19 milioni.

Nel tentativo di stanare gli evasori, il governo ha introdotto a giugno il "codice unico" per le case affittate ai turisti. Scopo del provvedimento: creare una nuova banca dati in comunicazione con l'Agenzia delle Entrate e con "Alloggiati Web", il database delle strutture dove vengono registrati tutti gli ospiti delle strutture turistiche. In questo modo il Fisco avrebbe la possibilità di monitorare in tempo reale anche l'attività dei padroni di casa che si affidano a Airbnb. Una categoria, quest'ultima, in continua espansione.

Le stime più recenti confermano che la piattaforma online ha ridisegnato gli equilibri del settore turistico in Italia. I posti letto disponibili negli alberghi della Penisola - 5,4 milioni

Nella pagina a fianco: i tre fondatori, e maggiori azionisti, di Airbnb, che l'anno prossimo verrà quotata in Borsa a Wall Street. Da sinistra: Nathan Blecharczyk, Joe Gebbia e Brian Chesky

- sono ancora più del doppio rispetto ai 2,2 milioni messi a disposizione sul portale web, che però, a differenza degli hotel, non smette di crescere a gran velocità. Nel 2018 le inserzioni pubblicate sul sito sono state circa 400mila, il doppio di quelle censite solo due anni fa. «A soffrire la concorrenza del portale sono soprattutto gli alberghi a due-tre stelle, costretti ad aumentare gli investimenti per migliorare la qualità dell'offerta», osserva Guglielmo Barone, professore di politica economica dell'università di Padova, in una ricerca pubblicata dall'ufficio studi di Banca d'Italia.

Strada facendo, Airbnb si è trasformata in un affare anche per i grandi operatori immobiliari. Nel gergo del settore si chiamano property manager e offrono ai padroni di casa servizi come ricevimento clienti, pulizie, cambio biancheria, pagamenti. In pratica gestiscono la locazione per conto di chi non ha tempo di occuparsene personalmente. Perde terre- ➔

affitti on line riuscirebbe a trovare un altro porto sicuro, questa volta nel cuore dell'Europa. A prima vista, il trasloco ha un solo obiettivo: pagare meno tasse. E del resto anche Airbnb come altre grandi aziende del mondo internet, come Google, Amazon o Booking.com, è al da anni al centro di critiche e controversie perché riesce a pagare pochi spiccioli di imposte su ricavi e profitti multimiliardari. Il gruppo di Usa ha sempre respinto le accuse. «Rispettiamo le disposizioni di legge in materia di tasse in tutti i diversi Paesi in cui operiamo», questa in breve la versione dei fatti accreditata dal gruppo Usa. A fine ottobre però si è aperto un nuovo fronte in Gran Bretagna dove il Fisco ha aperto un'indagine preliminare sui conti di Airbnb Uk, la società che, almeno sulla carta, si occupa delle attività di marketing e promozionali sul mercato britannico, mentre la già citata Airbnb Uk Payments gestisce la liquidità raccolta nel resto d'Europa. Per il momento le autorità inglesi non hanno mosso nessuna accusa specifica, ma la vicenda,

di cui ha di recente riferito la Bbc, riporta d'attualità la questione della presunta elusione fiscale proprio mentre Airbnb si prepara a sbarcare in Borsa a Wall Street. Gli investitori internazionali hanno fin qui mostrato grande interesse per una società che in gergo viene definita "unicornio", per riassumere in una parola la rarità di un'azienda allo stesso tempo giovane - è nata solo nel 2008 - dalla velocissima crescita in termini di ricavi e di notorietà del marchio. In realtà, i bilanci di Airbnb sono finora rimasti un segreto ben custodito dai top manager guidati dall'amministratore delegato Brian Chesky, che ha fondato il gruppo a San Francisco quando aveva 27 anni insieme al suo compagno di studi e di appartamento Joe Gebbia, a cui si è poi aggiunto Nathan Blecharczyk. Non sono mai stati pubblicati conti aziendali dettagliati. Di tanto in tanto vengono divulgati dati parziali che riguardano l'andamento delle vendite o dei profitti. Per gli analisti diventa quindi complicato farsi un'idea precisa del valore e delle

prospettive della società. Di recente, per esempio, è stato annunciato che i ricavi hanno toccato un miliardo di dollari nel secondo trimestre di quest'anno, in aumento di circa 300 milioni rispetto allo stesso periodo del 2018. Di questo passo, il 2019 potrebbe chiudersi con fatturato vicino a 5 miliardi di dollari, in crescita di quasi il 40 per cento sui dodici mesi precedenti. Airbnb dichiara di aver realizzato profitti nel 2017 e nel 2018, ma non sono disponibili dati sull'ultima riga di bilancio, l'utile netto di ammortamenti, interessi e tasse. Sui mercati c'è grande attesa per la quotazione in Borsa della piattaforma di turismo on line, a tal punto che in questi giorni vanno a ruba i diritti a sottoscrivere le azioni di Airbnb. Non è ancora chiaro quando avverrà lo sbarco in Borsa, ma migliaia di investitori hanno già pagato circa 150 dollari per prenotare un singolo titolo. Come dire che Airbnb vale qualcosa come 42 miliardi di dollari. Una valutazione sulla fiducia, o a scatola chiusa, visto che i bilanci della società restano un mistero. ■

Prima Pagina

Inchiesta



→ no, quindi, il business a misura di singola stanza o abitazione, mentre un numero sempre maggiore di inserzioni fa capo ad aziende che mediano tra Airbnb e i proprietari, con buona pace della retorica della condivisione tra host e viaggiatori. Sul portale, per esempio, è possibile affittare anche le suite della Sky Tower di Mestre, 19 piani con vista sulla laguna, aperto l'anno scorso da Davide Cori, imprenditore che già gestisce altri due hotel.

Analizzando i dati, si scopre che nelle principali destinazioni turistiche italiane i primi dieci inserzionisti arrivano a spartirsi fino a un migliaio di annunci, come nel caso di Firenze, mentre a Milano e Roma i top ten sfiorano quota 700. Lo stesso succede anche all'estero. A Barcellona sono quasi 1.700 gli immobili gestiti dai dieci principali operatori, a Lisbona oltre mille e a Londra, la città più visitata d'Europa dai clienti di Airbnb, sono addirittura 1.086 le inserzioni abbinate a un solo nome.

Sul valore complessivo dell'affitto il property manager preleva una quota che può arrivare al 50 per cento. Quanto serve a coprire le spese (pulizie, condominio, ricevimento clienti), la commissione per Airbnb, che si aggira intorno al 5 per cento, e a garantirsi un margine di guadagno. Se si sottrae anche la quota di tasse, il 21 per cento di cedolare secca, al padrone di casa difficilmente rimane più del 30 per cento. Non è granché, ma per molti proprietari l'alternativa sarebbe quella di non affittare il proprio immobile per mancanza di tempo. Ecco perché aumenta la quota di mercato dei

Il centro storico di Firenze, qui sopra Piazza della Signoria, ha visto moltiplicarsi negli ultimi anni il numero di abitazioni affittate tramite la piattaforma di Airbnb: sono oltre 8 mila sulle 11.200 offerte on line nell'intera città

property manager. E nel mondo della finanza c'è chi scommette che la crescita continuerà. Cleanbnb, sbarcata in Borsa nel luglio scorso a soli tre anni dall'inizio dell'attività, ha raccolto quasi 4 milioni grazie al collocamento dei propri titoli. «Gestiamo circa 700 abitazioni in 47 città italiane», spiega il presidente e maggiore azionista Gianfranco Zorgno.

Sono numeri ancora relativamente piccoli, ma va considerato che gli affitti a breve termine intermediati da Cleanbnb sono più che raddoppiati nel primo semestre dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2018. Il bilancio resta in rosso, ma nei piani della società i ricavi dovrebbero moltiplicarsi per quattro entro il 2021 quando Zorgno conta di chiudere il primo bilancio in utile con un giro d'affari in crescita fino a circa 12 milioni.

Sul trampolino di Airbnb è salita anche Halldis, azienda milanese che alla gestione per conto di piccoli proprietari affianca anche la ristrutturazione e lo sviluppo di interi palazzi. Tra i clienti, quindi, ci sono istituti di credito e fondi immobiliari che mettono a reddito i loro immobili. E così, per fare un esempio, sono finite online anche le foto dei lussuosi appartamenti di palazzo Pitteri, nel cuore di Trieste, di proprietà del fondo Alloro promosso dal gruppo finanziario Bnp Paribas, a cui fa capo anche Bnl.

A gestire gli affitti per conto di Alloro è proprio Halldis, che tramite Airbnb promuove le sue offerte per il palazzo triestino e anche per un altro immobile a Gressoney, in Valle d'Aosta. Qui, ai piedi del Monte Rosa, una vecchia colonia è stata trasformata in un residence turistico con 54 appartamenti. La proprietà fa capo a Biverbanca, ma l'istituto di credito si è affidato ad Halldis per mettere a reddito il proprio investimento. Operazioni milionarie. Affari d'alta finanza. E tutto viaggia su Airbnb. C'era una volta il portale del turismo a misura di viaggiatore. ■

SEMPRE PIÙ IL BUSINESS È IN MANO A GRANDI AGENZIE. I CENTRI STORICI SONO RISERVATI AI TURISTI, I PREZZI ESPLODONO E I RESIDENTI FUGGONO