

Intervista Airbnb

D: Come ti chiami, età, sei bolognese, dove vivi?

R: Sono Stefano Pedrini, ho 54 anni e vivo a Bologna. Sono bolognese doc da dieci generazioni. Vivo nella zona di via Battindarno. L'appartamento che affitto (o meglio affittavo) con Airbnb è in zona Santa Viola, vicino alla fermata dell'autobus Pontelungo, quindi comoda per l'autobus che porta all'aeroporto.

D: quindi comoda per chi è in transito?

R: per chi è in transito ma anche per le fiere. Essendo un appartamento in periferia hanno possibilità di fermarsi con la macchina: non è il centro e non hai i problemi di mobilità che hai in centro.

D: quindi hai un appartamento tuo e uno per airbnb, corretto?

R: sì in realtà ne ho più di uno. Però ne ho solo uno che affitto (affittavo) su airbnb. Gli altri li affitto per periodi lunghi a canone concordato.

D: Quando hai iniziato a utilizzare airbnb per affittare quell'appartamento?

R: Contrariamente a tutti gli altri, a me è stata Airbnb a contattarmi direttamente perché già nel 2009 io ero su siti locali e su subito.it, bakeka. A quel punto mi hanno telefonato loro da Londra chiedendomi se ero interessato (non sapevo neppure che esistesse, a Bologna non c'erano appartamenti in questa modalità). Mi hanno chiesto se volevo vedere, tutto gratuito, nessuno lo conosceva, era una cosa nuova e il primo anno infatti non ho avuto molti contatti con loro. Poi però son partito, anzi, era fantastica airbnb all'inizio. Ho conosciuto Alessandro Dumas durante le loro cene, mi chiamavano per la cena a casa di qualcuno, era una community: io e mia moglie siamo stati i primi a creare la community degli host di Bologna, perché una volta c'erano proprio i gruppi di airbnb. Da lì, visto che eravamo i più attivi della comunità, ci hanno invitato in tanti eventi con Aribnb. Da lì è partito il gruppo Facebook chiuso degli host di aribnb bolognesi, infatti siamo ancora noi i proprietari del gruppo che ha adesso circa 500 iscritti.

D: quindi c'è stato questo passaggio inverso sostanzialmente. Airbnb vi ha chiamato: era una cosa comune allora per airbnb?

R: sì perché su Bologna non avevano contatti, quindi per ampliare la rete erano loro che contattavano le persone.

D: sei il primo caso che intervistiamo così. Come ti conoscevano?

R: Cercavano sugli annunci: chi affittava appartamenti veniva contattato al telefono indicato sull'annuncio. Mi chiamarono da Londra e mi chiesi chi poteva essere. Risposi ed erano loro. Mi contattarono perché ero uno dei primi ad avere questa tipologia di "affitto breve". Un tempo non si conoscevano, non erano diffusi questi affitti. Io sono stato uno dei primi che ha iniziato e anche uno dei primi che ha lasciato...

D: Adesso lo fai ancora?

R: Praticamente no. Sono due anni che non lo faccio. Sono tornato agli affitti lunghi. Ho avuto una inquilina per un anno, poi sono passato ai testimoni di Geova che mi hanno chiesto l'appartamento perché stanno costruendo la loro chiesa in quella zona nell'ex sede dell'agenzia delle entrate. Adesso loro che sono attualmente in casa lasceranno a fine mese, ma penso comunque di non tornare a pieno sugli affitti brevi.

D: Perché hai fatto questa scelta?

R: Perché mi ero stancato. Perché è un lavoro. Io già ho un lavoro impegnativo. Aggiungere continuamente il check-in, il check-out. Noi facevamo tutto da soli [lui e la moglie]: pulivamo, lavavamo ecc. Non avevo né affittato le lenzuola dalla lavasecco, né avevo donne delle pulizie, facevamo tutto io e mia moglie e mi ero stancato.

Poi altro motivo è che ora ho un'entrata sicura. Con Airbnb invece stavi anche dei mesi senza affittare mai: non era un problema però ora ho una sicurezza in più. Fra virgolette mi è andata bene anche considerando il Covid visto che i miei inquilini mi hanno sempre pagato l'affitto. Ho molti amici che fanno Airbnb che hanno avuto un azzeramento delle entrate. Io la crisi non l'ho sentito: vuoi lungimiranza, vuoi il culo, comunque non ho avuto problemi.

D: Secondo te è più vantaggioso Airbnb o lungo termine?

R: In centro città indubbiamente Airbnb. Conosco chi affittava appartamento in piazza Santo Stefano a 150 euro al giorno ed era sempre piena. Amici che hanno cominciato in un momento di cassa integrazione e adesso è diventato il loro lavoro affittare un monolocale, non parliamo di chissà quale casa...

D: Il tuo appartamento invece com'è?

R: È un semplice bilocale che affittavo inizialmente a lungo termine. Poi ho avuto una brutta esperienza con un'inquilina che non mi pagava e allora sono passato agli affitti brevi, appunto 10 anni fa dopo un periodo in cui l'avevo lasciato vuoto perché schifato da quello che mi era accaduto. Poi gli affitti brevi mi hanno stuzzicato in un momento che a Bologna non c'erano ancora, non se ne sapeva niente, in comune non sapevano nemmeno come inquadrarti. Però ecco, venivo da 23 anni di affitti a lungo termine...

D: Perché mi dici che era un lavoro?

R: Allora, all'inizio io, per avere molti feedback, affittavo a giornata. Mi son trovato all'inizio che avevo 7 check-in e 7 check-out in una settimana. All'inizio sceglievi chi aveva molti feedback, non chi ne aveva 0, quindi io all'inizio ho lavorato tantissimo.

D: Per accumulare recensioni, e ospiti.

R: Esatto. Affittavo a prezzi bassi (sotto i 40 euro a notte). Casa mia è piccola ma ci potevano stare anche 5 persone: letto matrimoniale, divano letto e una rete a disposizione. Ho avuto tante richieste di famiglie, gente dall'Est, sudamericani, spagnoli...

D: Che target è che ti chiedeva la casa?

R: Soprattutto gente per le fiere. Cosmoprof, Cersaie dalla Russia, Fiera del libro dalla Slovenia.

D: Perché sceglievano casa tua?

R: Per la posizione e per il prezzo. Anche quando mi chiedevano un mese intero io restavo circa attorno ai 600 euro tutto compreso tutto il mese, mentre in centro arrivi sui 900, 1000 o 1100. A me non interessava: era un surplus quindi tenevo i prezzi bassi. 10MINUTI

Era un lavoro fatto dopo lavoro dove venivo aiutato da mio figlio per l'inglese, io gestivo spagnoli e francesi, mia moglie dava una mano con gli inglesi.

D: A proposito: oggi è molto importante la disponibilità sugli orari e la tempestività nelle risposte, la gestione dell'interfaccia digitale. Com'era quando facevi tu Airbnb?

R: Era importantissimo. Pensa che io ho avuto un giorno un check-out all'una di pomeriggio. Sono stato chiamato pochi minuti dopo dalla sede di Airbnb dicendo che due clienti avevano urgenza di trovare un appartamento della mia tipologia per una settimana. Accetto. Erano due escort e gli serviva un appartamento intero e non una stanza in una casa condivisa. Un giorno sono stati chiusi fuori e gli ho dovuto aprire io trovando sul comodino un armamentario erotico notevole. Quando mi hanno chiesto di prolungare una settimana ho detto no, perché la zona è molto chiusa e dunque non era il caso di proseguire.

D: Quanto mi dici ha caratteri comunque inediti. Spesso da quanto emerso finora il rapporto tra la piattaforma e l'host era praticamente nullo. Invece con te questo rapporto non solo c'era, ma era frequente.

R: Sì. Io con la piattaforma non ho mai avuto problemi. Ho avuto anzi molte volte dei contatti con Airbnb Italia. Essendo anche del direttivo di Local Pal abbiamo sempre avuto degli ottimi rapporti. Non so se avevo un asterisco vicino al mio nome e chiamavano me dalla sede, però ho sempre avuto un buon rapporto anche col responsabile di Airbnb Italia.

D: Questo ti ha reso testimone anche dell'evoluzione di Airbnb a Bologna...

R: Certo. Io dalla nascita a quello che è diventata ora. Ho seguito tutto. E ora non mi piace più Airbnb. Non mi piace quello che è diventata.

D: Perché?

R: Troppo commerciale. Non ha più il rapporto che mi piaceva all'epoca: rapporto diretto. Al di là delle cene che ti pagavano. Era il rapporto che c'era. Anche con la loro struttura che adesso è cambiata profondamente: molte ragazze che conoscevo in Airbnb Italia a Milano che si occupavano anche dei gruppi, di mantenere rapporti con le realtà locali ecc, oggi non esistono più. Gli hanno

licenziati. Da quando è stato quotato in borsa è proprio Airbnb che è cambiato per il mero denaro. È proprio cambiata l'idea che è quella di far business. L'idea che piaceva a me invece era quella della community, della condivisione. Ho dei grandissimi amici ancora oggi conosciuti tramite Airbnb. Alessandro [Dumas] ad esempio. E sono amici perché facevamo rete, l'aiutarsi uno con l'altro: "io non ho posto in casa indirizzo all'appartamento dell'amico ecc". Avevamo creato una piccola chat di Bologna.

D: Invece ora, mi stai dicendo, è diventato qualcosa di simile a booking.com per capirci...

R: Sì esatto. Oggi non cambia nulla da booking. Personalmente oggi uso molto più booking per viaggiare. I prezzi sono più bassi. Airbnb chiede molto di più come percentuale. A questo punto tra scegliere un albergo che mi costa 10 e andare in appartamento che mi costa 15 io vado in albergo. Uno può pure essere innamorato di una piattaforma, ma poi alla fine guarda anche la spesa.

D: Che skills servivano per essere apprezzato come host?

R: Simpatia, pulizia, cordialità. I feedback che mi davano erano spesso concentrati su questi aspetti.

D: E la posizione?

R: I punti più bassi erano in realtà proprio per la posizione. Ero fuori dal centro ma servitissimo. Prendevo non 5 stelle ma 4. Sto di fronte all'unica fermata che il BLQ fa tra la stazione dei treni e l'aeroporto, quindi molto comodo. Via della guardia. Prima periferia in pratica. Santa Viola.

D: Sei parte di qualche comunità di Host?

R: Guarda io "sono" Local Pal. L'ho fondata e oggi ne sono il contabile. Son quello che paga. E faccio ovviamente parte del direttivo

D: è un'associazione che si è sviluppata molto?

R: Siamo partiti con una colazione tra 4 amici, io, Dumas, Mauro Bigi che teneva i rapporti col comune, e altri che avevano appartamenti per affitti brevi. In otto persone abbiamo poi fondato Local Pal e siamo arrivati 250 iscritti come associazione e 500 iscritti al gruppo Facebook.

D: Supportate anche i nuovi host, in termini di rischi ecc...

R: Noi siamo sempre stati per la legalità. Quindi la condizione per iscriversi era che tu avessi fatto la SCIA in comune, fossi in regola, pagassi le tasse di soggiorno: mi sembrava giusta la leale concorrenza. Tutti quanti quando uno ci diceva "ma io voglio provare", rispondevo (rispondevamo) "benissimo far la prova, provi un mese, due, però poi ti regolarizzi". E per far questo ti aiutavamo noi in amicizia. Chiedevamo solo un contributo per l'associazione, però fondamentalmente indirizzavamo al portale del comune per l'iscrizione, davamo sostegno per la comunicazione alla polizia, il portale degli alloggiati ecc...

D: E in questo senso, Airbnb faceva qualcosa?

R: Assolutamente no...L'unica cosa incassa la tassa di soggiorno e l'????? in comune in anonimato. Quindi in teoria se uno fa in nero il comune non ha traccia perché magari versa 10 ma non può dire "10 li ha presi da tizio", le ha prese da x persone. Dunque non c'è visibilità. Infatti, quando dai la comunicazione in comune devi dire quanti improntamenti vengono da airbnb: anche se tu hai zero però almeno anche loro cercano di avere la tracciatura.

D: quindi tutto quello che Airbnb non faceva lo facevate voi per rientrare nella "legalità" ...

R: è una ricchezza della tua città. Conosco gente che pagava 1000 o 2000 euro di tasse di soggiorno. Son soldi che tornano alla città, quindi servizi, migliorie: ci teniamo tutti alla nostra città quindi fondamentalmente era per il benessere di tutti...

D: Rischi? Ce n'erano quando affittavi?

R: Personalmente no. Non ho mai avuto dei grossi problemi, anche perché sono uno molto accomodante. Non sono il pignolo che se mi scheggi il tavolino o mi sfondi il gabinetto fa la questione... è un rischio imprenditoriale, come dico sempre. Poi c'è gente che invece cerca di "fare" dei soldi ad airbnb. Nel mondo c'è di tutto.

D: Perché effettivamente airbnb ha un'assicurazione sui danni...

R: sì esatto. Se dimostri e fai una contestazione al tuo host puoi recuperare i soldi. Ovviamente

airbnb tutela principalmente i suoi host. Però insomma non ho mai sentito di grossi problemi.

D: come sceglievi il prezzo?

R: guardavo un po' nei dintorni e valutavo quello che potevo starci dentro io. Tolle le spese, tolto il canone condominiale ecc. tenevo un prezzo equo, senza ladrare. Nel massimo boom del Cosmoprof confesso che i prezzi li alzavo, li raddoppiavo (pagando poi le tasse sopra)

D: Pure Airbnb lo consigliava se non sbaglio...

R: Sì esatto. Anche adesso io per non sospendere il portale ho ancora l'appartamento: l'ho messo a 3000 euro a notte. Se tu lo sospendi scendi nelle graduatorie, ma se lo lasci attivo rimani nei top. Ho ricevuto richieste di prenotazione anche a quella cifra!

D: In generale dunque, cosa ti piace o piaceva di Airbnb e cosa cambieresti?

R: Mi piaceva il fatto di poter fare community. Ho conosciuto persone che frequento ancora. Inoltre mi aveva aperto al mondo. Mi ha fatto conoscere persone. Io ho scoperto un mondo affittando a coreani e giapponesi. La prima persona giapponese cui ho affittato l'appartamento era intelligentissima e bravissima, è rimasta un mese e la prima cosa che m'ha chiesto è come si fa la raccolta differenziata a Bologna.

Una cosa che vorrei adesso è che ritornasse com'era una volta. Più umana. Una dimensione da paese, da amici. Cosa che adesso non è. Ora deve dare dei dividendi agli azionisti.

D: Rispetto al municipio, hai visto cambiamenti, miglioramenti ecc...

R: Come Local Pal abbiamo sempre avuto ottimi rapporti, cercato di contrattare ecc... E abbiamo avuto sempre degli ottimi riscontri. Però siamo sempre legati alla regione. In regione sono degli ottusangoli: noi abbiamo ancora una legge regionale che vieta di pubblicare gli appartamenti su siti specialistici. Quindi in teoria tu andresti contro la legge regionale: è una legge però del 2005 quando non esisteva nemmeno airbnb, ma non l'hanno mai aggiornata. Fortunatamente è sorpassata dalla legge nazionale. Però c'è sempre questo contrasto. Se tu chiami in comune e chiedi di aprire una Scia per Airbnb ti dicono di no, è vietato. Quindi anche i rapporti col comune di Bologna sono comunque un po' faticosi.

D: Hai definito la gestione del tuo appartamento Airbnb come un impegno lavorativo. Proprio perché lo conosci da molti anni, s'è mai parlato da parte di Airbnb di welfare per i suoi host?

R: Ha cominciato un po' a parlarne col Covid. Dare contributi a chi ha avuto dei problemi. Conosco delle persone che hanno ricevuto 4000 euro da Airbnb durante questa crisi, visto che era superguest. Fa piacere. Ovvio che la persona aveva 2000 feedback positivi ecc. L'hanno fatto comunque. A una ragazza che fa parte di Local Pal. L'unica sua entrata era affittare la sua camera e le sono andati incontro. Oltre a questo, non ho mai sentito contributi da parte di Airbnb in questo senso.

Tempo fa ti mandavano il fotografo per fare il servizio fotografico. Adesso paghi anche quello. A me avevano anche pagato il rilevatore di monossido di carbonio. Oggi non mi sembra che facciano più nulla di questo tipo. Un tempo c'erano delle "coccole in più".

D: c'è un po' di nostalgia nelle tue descrizioni...

R: Molta. Nostalgia di com'era una volta. Mi piaceva, mi piaceva proprio. Il contatto con le persone. Molta gente usciva a cena coi propri guest. Adesso molti stanno andando via perché è cambiato tutto. Stanno sempre più cercando inquilini a medio lungo termine. E inoltre si stanno affermando sempre più i property manager: tu paghi una percentuale e non hai pensieri. Però perdi lo spirito per cui era nato, di condividere qualcosa di tuo, che era quello che mi piaceva: poter ospitare, parlare con tutti di tutto. Era bello. Adesso s'è appiattita. Mi divertiva ospitare chiunque, di tutto. Adesso c'è spesso l'auto check-in dove prendi la tua chiave da un locker, ti manda il documento prima e tu non sai neanche chi ti viene in casa. Hai perso il contatto con le persone, e è lo stesso Airbnb che pretende questa cosa qui, e personalmente non sono nemmeno convinto che sia così legale. Poi con gente così che non conosci io non mi sentirei più così sicuro...