

Turismo senza casa

Affitti brevi e piattaforme digitali cambiano l'ospitalità, ma svuotano città e borghi. Senza residenti e imprese, il territorio perde identità

Hanno collaborato a questo numero:

A. Preiti, E. Quintavalle, R. Corbò



L'evoluzione del turismo e l'impatto dei diversi modelli di ospitalità: Alberghi vs. Affitti Brevi

Di Antonio Preiti

22.07.2023



C'è un'idea nel turismo che è ripetuta da sempre, ma del cui valore reale non si è proprio certi. Si pensa che l'indicatore fondamentale nel settore sia di aumentare il numero dei turisti; ma questa è una strada semplicistica, quasi illusoria di misurare l'impatto economico di questo settore. Guardare solo alle quantità, senza considerare il loro valore, serve a poco. Il calcolo della ricchezza di ogni ambito dell'economia si fa moltiplicando le quantità prodotte per il loro prezzo. Ricordiamo le economie pianificate dei regimi ex-sovietici, dove venivano conteggiate le quantità prodotte (ad esempio, il numero di automobili) moltiplicate per i prezzi fasulli

fissati per legge. Avevamo un sacco di automobili prodotte, ma poca o nulla ricchezza creata. Nel turismo ci si dimentica di questa verità: bisogna considerare il valore economico dell'economia dell'ospitalità, non semplicemente "accontentarsi" di misurare, quando va bene, le sole presenze turistiche.

Lo studio di **Sociometrica**, mostra chiaramente come in Italia si stiano delineando, con sempre maggiore distinzione, **due modelli di crescita turistica**: uno fondato sugli **alberghi** e l'altro fondato sugli **affitti brevi**, cioè delle normali residenze affittate ai turisti. Ci sono da un lato destinazioni come Rimini, Jesolo e altre ancora, soprattutto nella parte nord del paese, dove il modello alberghiero prevale in maniera netta e l'impatto economico è notevolissimo; dall'altro, soprattutto fra le destinazioni turistiche balneari di Puglia, Campania e Calabria, prevale l'offerta di abitazioni per affitti brevi e l'impatto sull'economia locale è modesto. Per le grandi città d'arte siamo in una situazione mediana, perché si stima che le presenze non registrate, quelle solitamente indirizzate verso gli affitti brevi, rappresentano circa il 30%. In sostanza, il turismo presenta due modelli che si vanno divaricando, con conseguenze importanti sul piano economico e sull'assetto delle città coinvolte.

Nel report di Sociometrica l'impatto economico del turismo è calcolato non solo sulla base delle statistiche ufficiali, ma per avere un quadro esaustivo del valore economico del fenomeno, si comprende anche la stima delle presenze turistiche non registrate, quelle che solitamente vengono distribuite attraverso le piattaforme digitali. Una volta compreso l'ordine di grandezza di questa parte del mercato, che è stimato nel 23,6% del totale delle presenze turistiche, si è potuto valutare l'impatto economico.

Il risultato più importante, e per certi versi clamoroso, è che c'è una grande differenza nell'impatto economico e nella creazione di ricchezza collettiva tra le due forme di soggiorno: mentre le presenze non registrate rappresentano appunto il 23,6% dei flussi turistici, rappresentano solo l'11,9% dei consumi turistici e di conseguenza una analoga percentuale nella creazione di ricchezza e di occupazione. L'economia generata dalle presenze non registrate copre un valore complessivo che riesce a finanziare 137mila posti di lavoro (nel complesso dell'economia locale), mentre l'economia fondata sulle presenze alberghiere riesce a generare oltre un milione di occupati (sempre considerando il complesso dell'economia).

La distribuzione proporzionale tra **presenze ufficiali** e **presenze non registrate** non è omogenea nel territorio nazionale, ma denota enormi differenze tra destinazioni che arrivano ad avere quasi il 70% delle presenze nella parte non registrata, a molte altre dove queste ultime stanno sotto al 10%. Il punto non è però la disomogeneità in sé, ma la loro enorme conseguenza economica. Ci troviamo, anzi, di fronte a due modelli di crescita del turismo fondati sulla diversa tipologia dell'alloggio: il primo modello ha il *driver* nella maggiore presenza alberghiera e il secondo è guidato, al contrario, dall'offerta delle seconde case. I due modelli, anche al di là della registrazione o meno delle presenze, hanno conseguenze sulla produzione di ricchezza molto diverse. Quando il fenomeno turistico è guidato dagli alberghi, la destinazione ha bisogno di una maggiore complessità organizzativa, e ha perciò la necessità di generare più figure professionali, un ventaglio più ampio di servizi offerti e produce di conseguenza una maggiore capacità di coinvolgere altri settori, oltre a quelli direttamente legati all'economia dell'ospitalità.

“Le destinazioni più capaci di generare valore aggiunto (vale a dire ricchezza collettiva) hanno una bassissima componente di presenze turistiche legate alle seconde residenze”

Queste differenze si vedono ampiamente nella concretezza dell'andamento economico delle diverse destinazioni turistiche. Guardiamo alle principali destinazioni balneari, perché le differenze sono molto più nette e più visibili: le destinazioni più capaci di generare valore aggiunto (vale a dire ricchezza collettiva) hanno una bassissima componente di presenze turistiche legate alle seconde residenze.

“I circuiti alberghieri hanno una storia consolidata; una classificazione che, sebbene non sempre accurata, comunque garantisce gli standard dell'ospitalità; hanno brand ampiamente affermati e riconosciuti sul mercato”

In queste aree l'incidenza alberghiera è preminente e anche per questa ragione le destinazioni riescono a entrare maggiormente (e meglio) nei circuiti del turismo

internazionale. I circuiti alberghieri hanno una storia consolidata; una classificazione che, sebbene non sempre accurata, comunque garantisce gli standard dell'ospitalità; hanno *brand* ampiamente affermati e riconosciuti sul mercato. Questa relativa minore distinzione alberghiera nel sud (escluse le destinazioni iconiche, come **Capri, Taormina, Sorrento** e poche altre) è uno dei fattori principali per cui il tasso di turisti internazionali nelle regioni meridionali è nettamente più basso rispetto alle regioni centrali e settentrionali, non solo nelle grandi città d'arte, ma anche nel settore balneare.

All'opposto, quando guardiamo alle destinazioni balneari, che hanno la maggiore proporzione di seconde case, vediamo che la loro capacità di generare ricchezza (a parità di numero di presenze) è nettamente inferiore. È il caso di alcune destinazioni balneari come **Ostuni, Alghero, Gallipoli, Porto Cesareo** e altre ancora nelle regioni meridionali del Paese. Ovviamente non è questo il solo fattore che determina la loro minore capacità di creare valore aggiunto nell'economia, ma all'interno del meccanismo specifico dell'economia turistica, questo fattore si presenta come il principale.

Questo studio ci ha permesso perciò di "uscire dall'indistinto", di vedere il settore del turismo con precisione analitica, con attenzione ai suoi fattori distintivi, con la capacità di discernere tra modelli che determinano grandi differenze di impatto economico. Il turismo è un settore molto importante per l'economia nazionale e vitale per molte economie locali; troppo importante per esser lasciato al genericismo e per accontentarsi di visioni nebuloze, evasive, indefinite, che non danno merito al suo valore e, di conseguenza, alle politiche necessarie per accrescere il suo contributo alla formazione della ricchezza nazionale. Una maggiore serietà è indispensabile.

Flussi turistici ed effetti dirompenti sugli ecosistemi urbani: intervista al Prof. Celata

Di La redazione
22.07.2023



L'aumento dei flussi turistici, anche grazie all'incremento degli appartamenti affittati ai turisti per brevi periodi, sta avendo un impatto dirompente sugli ecosistemi urbani. Questo fenomeno ha ripercussioni non solo sui residenti, ma anche sull'intero tessuto imprenditoriale nel quale operano le attività artigiane.

Abbiamo scelto di approfondire questo tema con uno dei maggiori esperti del settore, il Prof. **Filippo Celata**, ordinario di **Geografia Politica Economica** all'Università La Sapienza e autore di numerose ricerche sul rapporto tra piattaforme digitali e turismo urbano, sull'impatto degli affitti brevi nelle città italiane, e sulle forme e gli effetti della regolamentazione delle locazioni turistiche nelle città europee, pubblicate su diverse riviste internazionali quali *Urban Studies*, *Annals of Tourism Research*, *Cambridge Journal of Regions*, *Journal of Sustainable Tourism*.

Il calo dei residenti nei quartieri centrali delle città è la causa o l'effetto dell'aumento delle locazioni brevi?

«I due fenomeni sono strettamente associati, ma in base a studi che abbiamo condotto su diverse grandi città turistiche italiane abbiamo evidenze che indicano che lo spopolamento dei centri delle città sia causato dall'incremento delle locazioni turistiche.

Questi studi mostrano che la diffusione degli affitti brevi è responsabile tra circa il 70 e il 90% dello spopolamento osservabile negli anni immediatamente precedenti la pandemia. Analizzando queste dinamiche demografiche e residenziali, si nota chiaramente una perdita di popolazione nelle zone a più alta intensità di conversione di appartamenti residenziali in affitti brevi.

Sappiamo bene che lo spopolamento dei centri storici non inizia certamente con la diffusione degli affitti brevi, perché si tratta di un fenomeno che ha conosciuto nel secondo dopoguerra diverse fasi. Negli anni '50 abbiamo assistito chiaramente a tassi di spopolamento dei centri storici persino maggiori. La creazione di nuovi quartieri ha fatto sì che parte della popolazione si spostasse dal centro alle nuove zone. Successivamente abbiamo avuto un massiccio fenomeno di conversione di unità immobiliari residenziali in attività terziarie e commerciali. I centri storici sono stati poi oggetto di investimenti in immobili che poi spesso rimangono inutilizzati. Tuttavia, se consideriamo il caso di Roma, le dinamiche di spopolamento si erano ridotte, in base ai dati ISTAT, e negli anni '90 e 2000 si erano del tutto arrestate, mentre poi in soli 5-6 anni i quartieri centrali hanno perso più di un 1/3 dei loro residenti. Sappiamo che la funzione residenziale nei centri storici è particolarmente vulnerabile, e dovrebbe per questo essere ancora più attentamente tutelata: le unità immobiliari in queste aree hanno infatti dei costi molto elevati e degli ingenti costi di manutenzione.

Oggi mentre molti proprietari scelgono di affittare le case ai turisti con affitti brevi, in contemporanea aumentano gli investitori che comprano un gran numero di appartamenti al solo scopo di affittarli ai turisti. In questo modo, **aumenta il rischio che questi effetti sull'ecosistema urbano siano difficilmente reversibili**

Dopo la pandemia, il settore immobiliare ha ricominciato a rappresentare un investimento sicuro rispetto alle incertezze che riguardano altri investimenti finanziari e quindi la turistificazione ha garantito maggiori introiti.

Quindi, in sintesi, lo spopolamento dei centri delle città è sicuramente favorito dagli affitti brevi, ma fa parte di un fenomeno complesso. Per questo se riducessimo la

pressione degli affitti brevi non risolveremmo immediatamente tutti i problemi, ma potrebbe essere un inizio, un segnale di attenzione ai centri storici».

Come impatta questo fenomeno dell'aumento delle locazioni brevi sui servizi per i residenti? E sull'artigianato e il commercio?

«Proprio su questo aspetto è uscito recentemente uno studio molto interessante sul Cambridge Journal of Regions, che analizza il caso di Madrid, una città turisticamente paragonabile a diverse città italiane. Lo studio dimostra che **nelle aree dove gli affitti brevi sono più numerosi si riducono le attività commerciali destinate agli abitanti, le imprese artigiane di servizi alla persona e persino i servizi per l'infanzia.**

Aumenta, invece, il settore della ristorazione e in secondo luogo i negozi di abbigliamento, nonché, ovviamente, aumentano i servizi che sono esclusivamente destinati ai turisti.

Anche **all'interno della ristorazione aumentano in particolare i luoghi dove si vendono pasti già pronti, o dove i cibi sono serviti al bancone, mentre cresce meno il numero di ristoranti con cucina e servizio al tavolo. Nei luoghi della turistificazione si può dire quindi che, più in generale, la commercializzazione di beni prodotti altrove prevale sulla produzione.**

I luoghi di produzione vengono "espulsi" dal centro, e non per mancanza di apprezzamento da parte dei turisti, ma perché non riescono a tenere il passo con le dinamiche dei valori immobiliari che sono in qualche modo alimentate dalla turistificazione. Ed è evidente la difficoltà delle attività che non riescono a garantire un'adeguata redditività, non riescono a stare sul mercato anche se il loro prodotto è apprezzato, come appunto è il caso di molte attività artigianali.

Un'altra caratteristica dell'economia a vocazione esclusivamente turistica è che aumenta l'omogeneità, cioè si riduce la diversificazione delle attività commerciali e artigiane.

La diversità non è solo sinonimo di qualità, ma anche per esempio di buona salute del tessuto economico e sociale, nonché di resilienza. Sappiamo bene come i luoghi eccessivamente specializzati – come ha dimostrato la pandemia – hanno chiaramente poche possibilità di resistere a shock esterni.

Un'altra conseguenza della turistificazione delle zone urbane è la brevità del ciclo di vita delle attività commerciali, che rapidamente vengono sostituite da nuove attività: aumentano per questo i tassi di mortalità delle imprese e si riduce la loro natalità

Occorre smettere di considerare il turismo in termini soltanto quantitativi. È evidente che il turismo crea ricchezza in senso quantitativo, ma innesca anche processi che travolgono le attività economiche e le comunità. Bisogna valutare questo fenomeno anche in termini qualitativi, valutando la vera ricchezza che crea valore per i luoghi, per le imprese e i residenti».

Da più parti si propone di dare ai sindaci la facoltà di limitare le locazioni brevi. Cosa pensa di questa possibilità e quali sistemi possono esistere per limitare o regolamentare questo fenomeno?

«La regolamentazione non va intesa necessariamente come limitazione. Tutte le attività economiche sono sottoposte ad alcune forme di regolamentazione, nell'interesse stesso di una competizione sana all'interno dei singoli settori di attività, ma anche tra diversi settori di attività economica. Una buona regolamentazione aiuta le attività economiche.

Prima dell'avvento di alcune piattaforme come Airbnb, questo fenomeno era talmente marginale che nessuno ha mai pensato che dovesse essere in qualche modo regolato. Con l'esplosione del fenomeno ci si è trovati in una situazione un po' paradossale, per cui queste forme di affitto non erano sottoposte a nessuna regolamentazione a differenza di affittacamere, bed&breakfast e hotel, che devono rispettare diverse normative.

Le locazioni brevi sono chiaramente attività di ricettività turistica, quindi occorre chiarire in quale quadro questa attività vada svolta. Quindi, più che limitare l'attività, occorre chiarirne il perimetro. La legislazione italiana già riconosce la locazione breve se svolta a livello non imprenditoriale, cioè con un livello di intensità relativamente contenuto, ma di tale principio generale non corrisponde alcuna effettiva applicazione. I principali criteri di limitazione adottati in Europa sono un limite temporale e uno zonale. Il limite temporale consiste nel fissare un limite al numero di giorni l'anno di esercizio, oltre il quale l'attività si considera imprenditoriale e deve ottenere una licenza diversa. Il limite zonale regola il numero affitti brevi nei centri e incentiva il loro spostamento in zone della città meno congestionate. In Italia nell'ottica di una vera e propria regolamentazione, simile a quella in vigore in ormai quasi tutte le città europee, non si è fatto assolutamente nulla. Si sta costituendo una banca dati delle locazioni brevi ma ancora non è operativa».

Le altre città europee come si sono regolate?

«Abbiamo fatto uno studio analizzando le 16 più grandi città turistiche europee e ormai quasi tutte queste città – le ultime sono state le città portoghesi – hanno inserito un limite temporale o zonale alle locazioni brevi, e richiedono per queste attività una licenza e non un semplice sistema di registrazione. In alcune città è stato introdotto un obbligo di residenza per il proprietario che desidera svolgere questa attività in forma non imprenditoriale. Questo ha sfavorito il proprietario che fondamentalmente affitta il proprio appartamento per mezzo di società intermediarie e l'attività di gestori che svolgono questa attività per una pluralità di appartamenti.

In altre città sono stati fatti degli accordi di cooperazione con le piattaforme di prenotazione, che si sono impegnate a bloccare gli annunci irregolari cancellandoli dalla piattaforma.

In Italia manca una legge nazionale e c'è un problema estremamente complesso di suddivisione delle competenze, perché il turismo è di competenza normativa regionale, mentre la locazione è di competenza nazionale. Si auspica che questo venga chiarito da una legge nazionale.

In mancanza di una legge nazionale si potrebbe tentare di procedere per via urbanistica, come sta provando a fare il Comune di Firenze, utilizzando degli strumenti nelle sue facoltà, di tipo urbanistico, per impedire la registrazione di ulteriori locazioni turistiche nella zona UNESCO del centro storico, rifacendosi al Testo Unico per l'Edilizia.

È fondamentale ricordare che la chiarezza normativa va a vantaggio degli stessi imprenditori».

Un'ultima domanda: esiste un modello buono e virtuoso di un ecosistema turistico in una logica "win-win", vantaggioso per tutti, per i residenti, i turisti e le imprese?

«Occorre fare passare il messaggio che il turismo comporta tanti benefici ed è una fantastica attività di scoperta e di incontro, ma ha anche dei risvolti negativi. Va compreso che quella turistica è divenuta con gli anni, in alcune località, l'unica possibilità di specializzazione di economie che hanno via via perso altre forme di specializzazione economica. Laddove il numero di turisti è enorme questa attività

entra in conflitto con altre funzioni. Per questo Marco d'Eramo ha giustamente definito il turismo come un'industria pesante.

Il turismo è un'attività estremamente forte anche nella sua capacità di creare ricchezza ma estremamente impattante sui contesti territoriali.

Oltre ad una regolamentazione degli affitti brevi occorre sperimentare nuove forme di governo. È sbagliato creare limitazioni di numero di accessi in certi luoghi, attraverso "zone rosse" o tornelli. La soluzione è esattamente opposta: evitare di fare diventare i centri dei "parchi a tema", regolando ad esempio la capacità ricettiva, stabilendo, come ad esempio si sta provando a fare in alto Adige o ad Amsterdam, un limite oltre il quale è necessario intervenire.

È necessario sperimentare nuovi modelli di gestione, e valutarne gli effetti. Ci vuole molta fantasia, consapevolezza e volontà politica. E non è detto che una soluzione che va bene in un luogo sia adeguata anche per altre località. Occorre sperimentare nuove forme di governo del turismo che siano adatte alle esigenze di ciascun territorio».

Foto di user32212 da Pixabay

Le locazioni turistiche e l'impatto sulle città italiane. I casi di Venezia, Firenze, l'Alto Adige e La Spezia-Cinque Terre: quattro modelli a confronto

Di La redazione
22.07.2023



Il fenomeno dell'*overtourism* è collegato anche all'incremento delle locazioni turistiche di appartamenti.

L'affollamento delle città, oltre a dequalificare l'esperienza dei viaggiatori, porta molti disagi alla vita quotidiana dei residenti e mette a rischio la sostenibilità delle stesse destinazioni.

In Italia, il Ministero del Turismo sta lavorando ad una bozza di legge nazionale molto attesa, perché il nostro Paese, a differenza di molti altri stati europei, non ha ancora regolamentato questo settore.

Oggi i sindaci italiani non hanno un potere diretto di limitare gli affitti brevi turistici, perché questa competenza è di livello nazionale. L'unica eccezione è la città di Venezia, che per la particolare conformazione e la delicatezza del suo ecosistema è stata oggetto di una norma nazionale apposita.

Abbiamo voluto analizzare le situazioni turisticamente più significative iniziando proprio da Venezia.

Venezia

Il comune di **Venezia conta oggi 249.808 abitanti**. Il centro storico (zona limitata ai sestieri della città lagunare) sta subendo negli anni un crollo di residenti. Nel 1951 gli abitanti del centro storico arrivano a **174.808**, merito anche dell'esplosione di attività manifatturiere e commerciali.

Oggi il centro di Venezia è al di sotto dei **50.000 abitanti** (dati del 2022)

In base ai dati di Ocio (Osservatorio Civico sulla Casa e la Residenza di Venezia) i posti letto in strutture ricettive non alberghiere da 12.000 nel 2008 sono arrivati a quasi 40.000 nel 2019 e gli alloggi privati costituiscono ormai il 92% delle strutture ricettive della Venezia insulare.

Secondo la Smart Control Room del Comune di Venezia (un sistema di monitoraggio che utilizza i dati dei cellulari per monitorare flussi e presenze in città) **solo a Pasqua 2022 ci sono stati almeno 20.000 turisti che hanno pernottato nel comune di Venezia, senza però risultare registrati in nessuna struttura.**

Vista la sua particolare conformazione nel 2022 è stato approvato dal parlamento, una norma, il cosiddetto "Emendamento Pellicani" del Decreto Aiuti del 2022, che consente a Venezia, unica città in Italia, di disciplinare gli affitti brevi.

L'emendamento stabilisce che il Comune possa subordinare lo svolgimento dell'attività di locazione breve per oltre 120 giorni l'anno al mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, che se supera i 120 giorni diventerà un'attività imprenditoriale a tutti gli effetti, con relativo regime fiscale. Le locazioni non sono quindi vietate, ma vengono riconosciute come attività imprenditoriale.

Firenze

Il Sindaco Nardella ha emanato una delibera di Giunta che dallo scorso 1° giugno limita gli affitti turistici brevi in area UNESCO. Il limite non si applica agli affitti già attivi, ma solo per quelli nuovi.

Nardella, non avendo a disposizione una legislazione ad hoc come a Venezia, ha utilizzato lo strumento del POC, il Piano Operativo Comunale cioè la "legge" che regola le attività urbanistiche in città.

Saranno inoltre introdotte agevolazioni fiscali per tutti coloro che vorranno tornare indietro, cioè al regime con affitti di lungo periodo. Per loro il Comune annuncia l'azzeramento dell'IMU sulla seconda casa per ben tre anni.

Bolzano e l'Alto Adige

La Provincia Autonoma di Bolzano ha istituito un tetto ai posti letto turistici, che è stato fissato in 239.088. Sarà previsto un numero chiuso ai pernottamenti, affiancato al divieto per i residenti di creare nuovi affittacamere o mettere a disposizione nuovi posti letto in case private.

L'obiettivo è tutelare il patrimonio naturalistico della zona e allo stesso tempo, tenere sotto controllo gli affitti. Non ci sarà quindi nessuna limitazione per i visitatori che sono interessati a trascorrere una giornata in Alto Adige senza pernottare.

La Spezia e le Cinque Terre

Nelle Cinque terre quasi il sessanta per cento delle abitazioni sono sul mercato della locazione breve.

In queste città a forte vocazione turistica è sempre più difficile trovare una casa da parte dei residenti, il che ha favorito lo spopolamento dei centri storici.

Le amministrazioni locali temono che il flusso turistico – formato da turisti che pernottano e ed escursionisti di giornata – sia eccessivo e ingestibile per un territorio piccolo e con risorse tutto sommato limitate. Per questo, i sindaci delle Cinque Terre hanno chiesto al

Governo di intervenire con una legge sul turismo che preveda misure per gestire gli ingressi nella zona anche contingentando l'accesso nei periodi di maggiore affollamento.

Foto di Geri Art da Pixabay

Recupero del turismo trainato dalla grandi città, il dilemma tra crescita e overtourism

Di Enrico Quintavalle
22.07.2023



I settori del turismo e dell'intrattenimento sono stati quelli maggiormente colpiti nella pandemia, ma in questa calda estate del 2023 si sta completando il recupero dei livelli del 2019. Le più recenti rilevazioni sulle **presenze turistiche** mostrano, infatti, per i primi quattro mesi dell'anno una crescita del 26,8% su base annua trainata del +42,6% dei turisti stranieri mentre quelli italiani segnano un aumento del 13,9%. Con questo trend di crescita, le presenze degli ultimi dodici mesi a maggio del 2023 raggiungono il livello pre pandemia e a fine anno potranno risultare superiori del 19,7% ai livelli del 2019.

L'apporto del turismo valutato nei conti nazionali dall'Istat vale 6,2 punti del valore aggiunto del totale economia, rappresentando un canale strategico per alimentare i **processi di crescita**.

Secondo la rilevazione di Banca d'Italia sul turismo internazionale pubblicata nelle scorse settimane, nel 2022 il **surplus della bilancia dei pagamenti riferita ai flussi turistici** è più

che raddoppiato in un anno, salendo a 18,2 miliardi di euro, pari all'1,0% del PIL, ben al di sopra della media dell'Ue. L'Italia ha ampliato la propria quota sul turismo globale, ed è quinta al mondo per entrate turistiche dietro a USA, Spagna, Regno Unito, e Francia. La **spesa generata dal turismo internazionale** è di 44,2 miliardi di euro e nella ripresa del 2022 le risorse provenienti dai viaggiatori stranieri sono salite di 10,3 miliardi, il 118,5% in più rispetto all'anno precedente. La **spesa per l'alloggio** rappresenta il 43,1% del totale e ammonta a 19,1 miliardi di euro. Quasi un quarto della domanda di alloggio (il 24% del totale dei pernottamenti) si riferisce a **case in affitto**.

Il recupero del turismo si è manifestato con maggiore intensità nelle **grandi città**: nel 2022, a fronte di un aumento delle presenze turistiche in Italia del 42,5%, le prime sei grandi città – Roma, Venezia, Milano, Firenze, Napoli e Bologna – registrano un aumento del 138,4%, con una crescita dei turisti italiani del 50,2% mentre quelli stranieri triplicano (+210,4%). Sulla base di questi andamenti, le prime sei città concentrano un terzo (32,3%) dell'aumento di presenze turistiche del 2022.

Roma presenta una crescita impetuosa dei visitatori, con un aumento delle presenze del 226,5% e del 385,5% per gli stranieri. Nel **confronto internazionale**, la capitale d'Italia fa meglio di tutte le maggiori città turistiche europee: tra queste, Barcellona segna un aumento delle presenze del 124,6%, Monaco del 101,4%, Berlino del 90,8%, Madrid del 79,1% e Parigi, la città più visitata nell'Unione europea, del 78,7%.

Tra le altre maggiori città italiane, dopo Roma si collocano Firenze con un aumento delle presenze del +135,5% e del +216,5% per quelle stranieri, Milano con un aumento +98,0% e +175,4% per gli stranieri, Napoli con un aumento del 91,3% e +174,8% per gli stranieri, Venezia con un aumento del 91,1% e del +137,8% per gli stranieri e Bologna con un aumento del 67,6% e del +142,5% per gli stranieri. La spinta sulla domanda si trasforma in un maggiore **aumento dei prezzi di servizi di alloggio**: nel 2022 l'indice dei prezzi per questi servizi in Italia sale dell'11,5% mentre aumenta del 18,2% nelle sei grandi città turistiche.

L'analisi delle prospettive di crescita globale del turismo incrociate con i caratteri della ripresa post pandemia rilevati in Italia indica che l'**affollamento turistico – overtourism** – sarà destinato ad accentuarsi. Secondo le previsioni dell'Unwto, il turismo crescerà al tasso annuo del 3,3% fino al 2030, anno nel quale i turisti internazionali saliranno a 1,8 miliardi di unità. Il ritorno ad una normalizzazione del ciclo economico internazionale, dopo un triennio caratterizzato dalla pandemia e dalla crisi energetica, sosterrà la domanda turistica. Si affacceranno sulle località turistiche italiane flussi di turisti stranieri con **intensità differenziate per paese di origine, e correlate al livello del reddito e al suo andamento**. Tra il 2010 e il 2022 le presenze di turisti stranieri in Italia provenienti da paesi

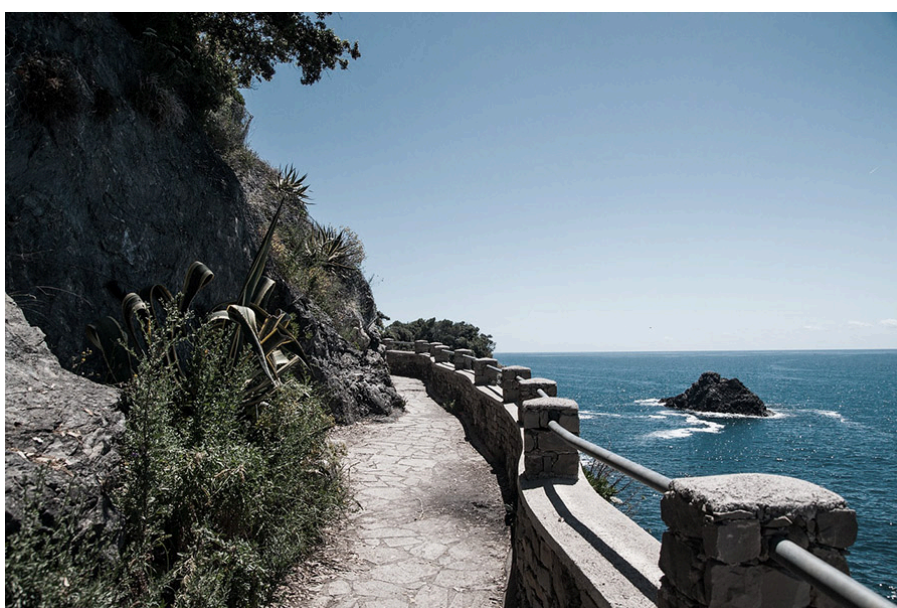
ad alto reddito pro capite e con un elevato tasso di crescita del PIL sono salite del 35,8%, quelle da paesi ad alto reddito pro capite e con minore dinamismo del PIL la crescita è del 19,5%, quelle da paesi a basso reddito pro capite e dinamici l'aumento è del 15,5%, mentre quelle da paesi a basso reddito e con minore dinamismo del PIL l'aumento si ferma al 7,9%. Sulla base di questi andamenti, la quota delle presenze di turisti stranieri provenienti dai paesi con un più intensa crescita economica sale dal 14,8% del totale delle presenze straniere del 2010 al 17,9% del 2022.

Oltre all'alloggio (43,1% della spesa, come visto prima), la spesa dei turisti stranieri in Italia per il 21,7% si riferisce alla ristorazione (9,6 miliardi di euro), per il 17,4% allo shopping (7,7 miliardi), per l'11,7% al trasporto persone (5,2 miliardi) e per il restante 6,2% ad altre tipologie di spese (2,7 miliardi). Complessivamente le spese diverse dall'alloggio ammontano a 25,2 miliardi di euro ed una quota rilevante di questi consumi turistici può essere intercettata dalle piccole imprese e dall'artigianato. In Italia, nel primo trimestre del 2023 sono 213mila le **imprese artigiane in settori interessati dalla domanda turistica**, pari al 16,8% dell'artigianato totale e danno lavoro a 576mila addetti. Si tratta di imprese dell'agroalimentare, con l'artigianato della ristorazione e della pasticceria, della moda, della gioielleria, ceramica e vetro e cornici, lavorazione artistiche del marmo, del ferro, del rame e dei metalli, dei servizi del trasporto persone, della fotografia, dei centri benessere, delle palestre e della cura per animali domestici. Il cluster in esame ha una presenza rilevante anche nelle maggiori sei città ad alto dinamismo degli arrivi, in cui si contano oltre 19mila imprese artigiane attivabili dalla domanda turistica.

Foto di Neil Morrell da Pixabay

Turismo sostenibile nelle Cinque Terre: La visione di Roberto Cozzani per un'esperienza unica

Di La redazione
22.07.2023



Roberto Cozzani è un moderno e dinamico imprenditore del settore turistico che opera principalmente alla Spezia.

Roberto ha fondato e gestisce tuttora un'attività di affittacamere "Casa Danè" che unisce varie strutture (3 per l'esattezza) a pochi passi dalla stazione centrale della città e che occupa stabilmente 11 dipendenti. È inoltre Presidente del Consorzio degli affittacamere "Welcome to La Spezia" associato a **Confartigianato**, che mette insieme il know-how di una sessantina di strutture, per studiare flussi turistici, intercettare tendenze ed offrire servizi innovativi.

Casa Danè è un unicum nel suo genere poiché è stata la prima struttura ricettiva in Italia ad essere aperta dentro una stazione ferroviaria, alcune finestre delle camere si affacciano proprio sui binari della stazione ma il silenzio assoluto è garantito dalla messa in opera di un sistema di tripli vetri.

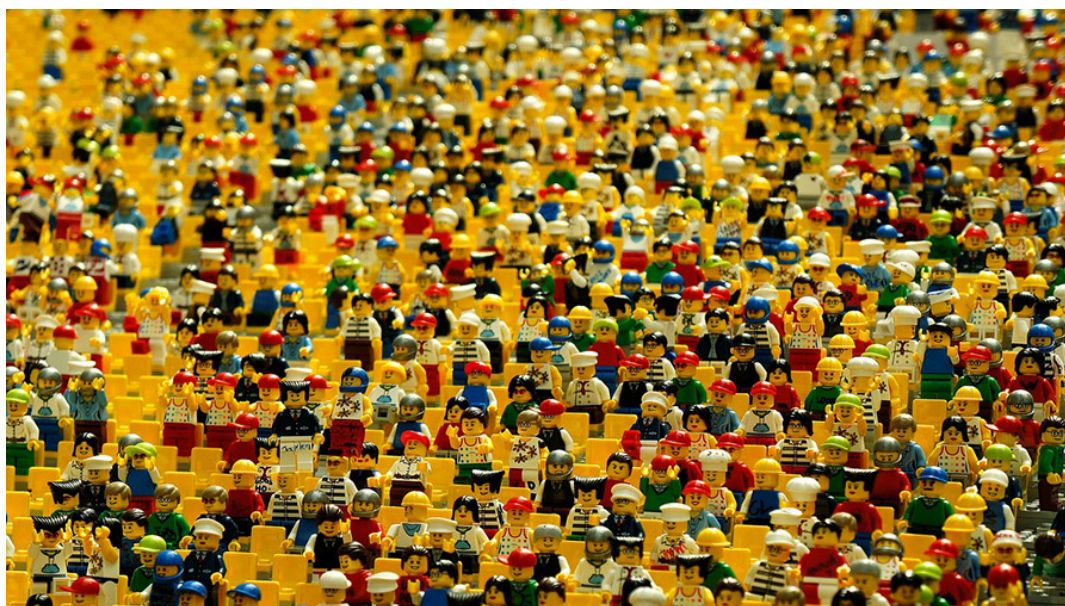
Roberto Cozzani e il suo team offrono un'alta professionalità e garantiscono un'eccellente qualità delle strutture che, unite all'estrema vicinanza con i punti nevralgici del turismo cittadino, ne fanno una delle realtà ricettive extra alberghiere più ambite del territorio spezzino.

Roberto lavora tutto l'anno con turisti che, facendo base alla **Spezia**, visitano le **Cinque Terre**, utilizzando il Cinque Terre Express, il treno regionale che collega la città capoluogo ai nostri stupendi paesini arroccati sul mare. Non solo, Casa Danè, grazie alla vicinanza alla stazione ferroviaria, rappresenta una delle migliori scelte per i visitatori di Portovenere e Lerici, oltre che della città stessa. Roberto ha sempre puntato sull'alta qualità del servizio e su un target di turisti in cerca di confort, desiderosi di sentirsi davvero coccolati in vacanza.

Le Cinque Terre, insieme al **Golfo dei Poeti**, ormai sono tra le mete più gettonate al mondo, annoverate nei primi posti delle guide turistiche nazionali ed internazionali. Gli antichi borghi marinari, che si estendono su un tratto di costa frastagliato, sono immersi nella natura in un territorio collinare caratterizzato da terrazzamenti di muri a secco con vigneti e oliveti. Nel 1999, per conservare la ricchezza naturalistica di questo lembo di terra è stato istituito il Parco Nazionale delle Cinque Terre. Dai primi anni Duemila, i borghi hanno incominciato a creare le fondamenta per quello che vediamo oggi: un tesoro dal punto di vista turistico, pieno di hotel, alberghi, affittacamere, rent boat e ristoranti, dove al centro viene sempre posto il territorio, questa immensa e preziosa risorsa da preservare.

L'allarme overturism sui media nazionali

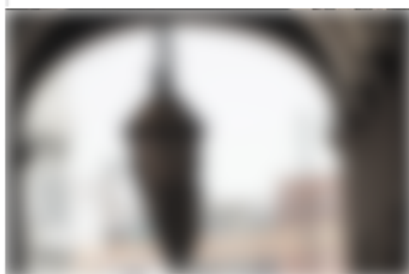
Di La redazione
22.07.2023



18/07/2023 | ANSA

Napoli in prima su Le Monde, 'tutta turismo e bed and breakfast'

Napoli in prima su Le Monde, 'tutta turismo e bed and breakfast'



"Rischia di diventare come Barcellona, asettica e mercificata"
PARIGI, 18 luglio 2023, 15:22
Redazione ANSA

ANSAcheck

REPRODUZIONE RISERVATA

Napoli in prima pagina oggi su Le Monde.

"Napoli, il timore di una seconda Barcellona", titola il quotidiano parigino, puntando i riflettori su quello che viene presentato come "un simbolo dell'esplosione del turismo e della gentrificazione che sta travolgendo Napoli: i **quartieri spagnoli**, vicini al porto,

dove fiorivano la prostituzione, il contrabbando e traffici vari – avverte Le Monde – sono ormai saturi di bed and breakfast, negozi di souvenir, **appartamenti in affitto su Airbnb**. Parte degli abitanti teme di vedere la città diventare una seconda Barcellona, sottratta alle classi popolari, asettica e mercificata". Leggi l'articolo

Italia «invasa» dai turisti. Impareremo a gestirli?



di Antonio Polito



Se non vogliamo trasformare il Paese in un parco a tema per stranieri, dobbiamo fare qualcosa. Programmare



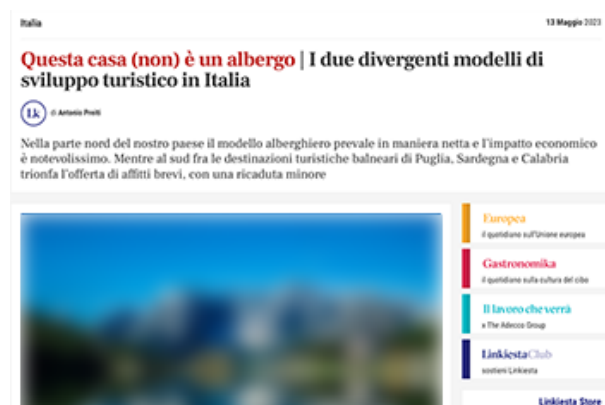
Scrivo Antonio Polito: "Naturalmente siamo tutti «open to meraviglia». Nel senso che il boom del turismo ci fa felici, se non fratelli siamo pur sempre figli d'Italia, avere successo nel mondo è comunque una soddisfazione. E poi ci fa ricchi, o almeno fa ricco il vicino che ha comprato l'appartamentino e l'ha messo a reddito come casa-vacanza, o il bar all'angolo che ormai ha la fila al mattino per la colazione col buono, o il negozio che affitta le biciclette a muscolosi olandesi incuranti del solleone. E se non ci fa ricchi ci fa comunque meno

poveri, come accade ai plotoni di affannati bengalesi e cingalesi, sottopagati a cottimo per adescare a gran voce i clienti davanti ai fast food, un tanto a turista.

Poi però non ne possiamo nemmeno più. Non se n'erano mai visti tanti. Almeno a Venezia, Firenze, Roma, e sempre più a Napoli e Milano, l'invasione sta assumendo forme patologiche, ormai incompatibili con le normali funzioni urbane delle nostre città". Leggi l'articolo

13/05/2023 | LINKIESTA

Questa casa (non) è un albergo. I due divergenti modelli di sviluppo turistico in Italia



Scrivo Antonio Preiti: "Crescere nel turismo non significa semplicemente aumentare le presenze turistiche. Eppure è quello che si crede – saremmo tentati di dire -, da sempre. Ogni qual volta si parla di turismo, ecco il numero delle presenze come principale, se non unico, indicatore della congiuntura. Non avviene in nessun altro ambito dell'economia,

che si continuo le quantità prodotte, senza badare al loro valore, cioè al prezzo cui si

vendono i beni e servizi. Nel nostro caso, fermarsi al numero delle presenze turistiche, senza valutare il loro impatto economico, serve a poco". Leggi l'articolo

13/05/2023 | CORRIERE DELLA SERA – CRONACA DI ROMA

Gli affitti brevi e il boom con le piattaforme online: servono più regole (e dati certi)



Scrivo Antonio Preiti: "Quanta confusione sugli affitti brevi! Per i lettori: si definisce affitto breve la modalità attraverso cui un'ordinaria residenza viene affittata per uno o più giorni ai turisti. Questo uso delle abitazioni era, fino a qualche anno, episodico, limitato e non sistematico, ma con l'avvento delle piattaforme online, è diventata un'attività continua, estesa e strutturata. Fin

qui niente di male. Anzi, ci sono più opportunità nell'offrire forme nuove e aggiuntive di ospitalità. Il punto è che queste attività vivono in un contesto giuridico assente, incompiuto e incoerente". Leggi l'articolo

19/06/2023 | LINKIESTA

Strategia nudge. Perché l'overtourism non dovrebbe fare così paura



Scrivo Antonio Preiti: "Uno spettro s'aggira per l'Italia: lo spettro dell'*overtourism*. Non si nega una parte di verità nell'immaginare lo spettro – c'è, e la vedremo – ma l'ossessività, l'estensione e l'indistinzione con cui questo fantasma viene evocato lo fa apparire una piaga sociale, un generatore di paure, qualcosa di cui liberarci, costi quel che costi.

Per altro non ci si limita all'*overtourism*, ma talvolta è il fenomeno turistico nella sua interezza che è descritto con toni apocalittici. Ad esempio, Ernesto Galli della Loggia, per cui chi scrive nutre quasi una venerazione (come storico della politica) ha scritto che «l'Italia è devastata dal turismo». Vincenzo Visco, ex Ministro del Tesoro, ha aggiunto che il turismo non produce reddito perché si tratta di piccole imprese familiari (da quando le imprese familiari sono un male?) perciò non serve allo sviluppo". Leggi l'articolo

Un referendum per limitare gli Airbnb: «In Italia solo parole, manca la volontà»

Un referendum per limitare gli Airbnb: «In Italia solo parole, manca la volontà»

di Giulio Gori

L'iniziativa del comitato «Salviamo Firenze». Il professor Celata: «Basta copiare ciò che fanno in Europa»



Scrivi Giulio Gori: "Frenare l'invasione degli Airbnb? «Si può o almeno si può tentare». Al circolo Arci di piazza dei Ciompi, il comitato referendario «Salviamo Firenze» ospita il professor Filippo Celata, ordinario di Geografia economica all'Università La Sapienza di Roma. E dalla sua conferenza stampa, in cui presenta una ricerca che studia

gli effetti delle restrizioni imposte da molte città europee all'universo degli affitti brevi (ricerca che il Corriere Fiorentino ha raccontato il 12 febbraio scorso), emerge che «non c'è spazio per gli alibi»: «Ormai in Europa solo le città italiane non hanno introdotto regolamentazioni per limitare il fenomeno degli Airbnb». Leggi l'articolo

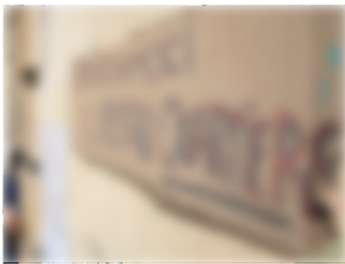
12/03/2023 | CORRIERE DELLA SERA

Firenze, gli Airbnb sfrattano i residenti del centro: in 2,3 km il 77% delle case online

Firenze, gli Airbnb sfrattano i residenti del centro: in 2,3 km il 77% delle case online

di Giulio Gori

Solo tra il 2018 e il 2019 c'è stato un incremento del 39%



Scrivi Giulio Gori sul Corriere Fiorentino: "La diffusione degli Airbnb è solo la conseguenza e non la causa dello spopolamento del centro città? No, in base a una seconda ricerca condotta dal professor Filippo Celata e dal dottor Antonello Romano (ricercatore dell'università di Siena), che, numeri alla mano, smentisce una

frequente ricostruzione delle associazioni degli host: gli Airbnb, e il loro boom negli anni Dieci del nuovo secolo, sono strettamente connessi all'addio dei residenti dalle zone turistiche delle città italiane". Leggi l'articolo

Gli affitti brevi turistici il loro impatto sull'ecosistema dell'abitare: quale modello di sviluppo turistico per città a misura di imprese, turisti e residenti

Di Fondazione Germozzi
22.07.2023



Le località turistiche hanno visto negli anni aumentare le strutture dedicate ad ospitare i turisti. Prima dell'avvento della *new economy*, il modello di ospitalità è stato prevalentemente quello alberghiero. Poi la nascita di diverse piattaforme online specializzate nel far incontrare domanda e offerta di locazioni brevi di appartamenti ha completamente cambiato il mercato dell'ospitalità, creando un impatto fortissimo sull'ecosistema dell'abitare.

Il primo grande effetto è stato lo **spopolamento**, prima dei centri storici e poi delle fasce contigue ai centri delle città turistiche.

Agli affittacamere e ai Bed&Breakfast già esistenti e sottoposti a controlli di qualità a garanzia del turista, si sono aggiunti **migliaia di appartamenti** di ogni tipo.

“Dall’affittare una stanza come secondo reddito si è passati a vere e proprie attività imprenditoriali”

Gli **affitti brevi** sono risultati molto remunerativi per i proprietari. Dall’affittare una stanza come secondo reddito si è passati a vere e proprie attività imprenditoriali. Proprio per l’elevata remuneratività, oggi molti grandi gruppi immobiliari stanno acquistando centinaia di appartamenti nelle località turistiche, che vengono poi dati in gestione a dei *service* che gestiscono l’arrivo e la partenza degli ospiti, la pulizia e in alcuni casi anche la transazione economica.

Questi *service* sono nuove forme di imprenditorialità, spesso gestite da giovani.

La presenza di un numero sempre crescente di locazioni brevi ha però avuto effetti dirompenti sul mercato delle case. Oggi è sempre più difficile per i **residenti** trovare case da affittare o comprare. Anche gli **studenti fuori sede** non riescono più a trovare alloggi disponibili e non possono competere con i prezzi molto più elevati delle locazioni ad uso turistico.

La perdita di residenti nei centri storici ha portato alla **sparizione delle comunità di vicinato**, che costituiscono una rete sociale informale in grado di creare aiuto e collaborazione reciproca.

L’effetto sul **tessuto imprenditoriale** è stato ugualmente dirompente.

“Oggi molte località ricercate dai turisti stanno perdendo autenticità. Le botteghe lasciano il posto a negozi di souvenir stereotipati e i ristoranti

abbandonano la cucina locale per menù anonimi e standardizzati”

Oggi molte località ricercate dai turisti stanno perdendo autenticità. Le botteghe lasciano il posto a negozi di souvenir stereotipati e i ristoranti abbandonano la cucina locale per menù anonimi e standardizzati.

Queste dinamiche impattano le aziende artigiane fortemente perché essendo imprese piccole, vivono e prosperano in una logica di ecosistema. Quindi i forti squilibri, come le monoculture turistiche alla lunga distruggono il tessuto imprenditoriale.

Le imprese artigiane sono anche alla base dei servizi privati per i cittadini, che sono un elemento equilibratore essenziale. La mancanza di servizi privati come meccanici per auto, lavanderie, sartorie contribuisce alla desertificazione delle città turistiche

Occorre trovare una modalità di regolazione del fenomeno delle locazioni brevi perché possano essere un efficace strumento di ospitalità all'interno di un equilibrio tra turisti e residenti.

Se i centri storici perdono definitivamente i residenti, alla lunga sarà anche il turismo stesso a perdere attrattiva, perché nessun turista vuole andare in posti senza fascino né identità.

(di Roberta Corbò, Responsabile Patrimoni territoriali, comunità locali e turismo Confartigianato Imprese)

I paradossi del turismo

Di La redazione

22.07.2023



Il fenomeno turistico contiene in sé tanti paradossi.

Secondo **Marco d'Eramo**, saggista e autore de **"Il selfie del mondo. Indagine sull'età del turismo"** il turismo è la più importante industria del secolo, addirittura un'industria pesante: una delle più impattanti sull'ambiente e sulla topografia urbana

Spesso sottovalutiamo questo fenomeno perché confondiamo il turismo con i turisti, e i turisti sono difficili da prendere sul serio: ci sembrano eternamente fuori posto, mentre a turno siamo anche noi i turisti quando andiamo a visitare altri luoghi rispetto alla nostra città.

Siamo tutti turisti che disprezzano gli altri turisti.

Questo paradosso mostra quanto sia irrisolta la nostra relazione con il settore.

Nella nostra idea di libertà, il turismo è una componente indispensabile, ma è anche un'industria doppiamente inquinante. Oltre all'inquinamento ambientale, si è creato un "inquinamento umano", che sta trasformando le località turistiche in tante Disneyland.

Un'altra caratteristica contraddittoria del turismo è la ricerca di "autentiche finzioni". Ai turisti viene "messa in scena" l'idea che hanno del luogo scelto per trascorrere le proprie

le vacanze e di questo gioco il turista è pienamente consapevole, sapendo che non tutto quello che vede è davvero autentico. Pensiamo al giro in gondola: nessun italiano le utilizza più per spostarsi a Venezia, ma sono richiestissime dai turisti.

Questa necessità di mettere in scena una realtà più autentica dell'autentico ha portato al consolidamento della pratica delle tradizioni reinventate. Per esempio, il Palio di Siena viene medievalizzato nel 1904. La Corsa dell'Anello di Narni è in costume medievale soltanto dal 1969.

In ultimo, il turismo alimenta l'economia delle città e dei territori, ma la omogeneizza distruggendo le basi economiche su cui si fonda l'identità e il *genius loci* di questi luoghi. Le abitazioni divengono affitti turistici e le botteghe artigiane diventano negozi di souvenir. Questo è accelerato da un fattore che Marco D'Eramo definisce con molta ironia **"il tocco letale dell'UNESCO"**, perché il marchio di Patrimonio dell'Umanità, anche se attribuito con le migliori intenzioni di preservare e conservare, alla lunga museifica i luoghi, li sterilizza e accelera l'allontanamento dei residenti dai centri urbani.

Non bisogna però demonizzare un fenomeno vastissimo e fondamentale per le nostre economie ma è importante capire che il turismo ha molti aspetti e genera processi anche contraddittori, su cui occorre oggi più che mai riflettere.

Foto di Michele Palmieri da Pixabay