



Osservatorio Metropolitano  
Sistema Abitativo di Bologna

# ASSEMBLEA PUBBLICA SULLA CASA

▶ Il turismo a Bologna e gli impatti  
sull'offerta abitativa



**Giovanna Trombetti**

*Territorio turistico Bologna Modena* 10 maggio 2023

## **1. LA DIMENSIONE DEL FENOMENO TURISTICO**

con attenzione alla città e uno sguardo all'area metropolitana

## **2. LA RICETTIVITÀ TURISTICA**

normativa e fotografia dell'offerta

## **3. LINEE DI AZIONE**

nei diversi livelli e ambiti coinvolti

# 1. LE DIMENSIONI DEL FENOMENO TURISTICO

---



Osservatorio Metropolitan  
Sistema Abitativo di Bologna

## Arrivi e presenze 2022-2019<sup>1</sup>

- Dal 2003 **+120% arrivi<sup>2</sup>**
- Flussi del 2022 vicini a quelli del 2019, nel periodo aprile-dicembre **presenze +3% nel Comune di Bologna**, +2% Città metropolitana<sup>3</sup>
- **Aumento della Permanenza media** in città e in area metropolitana
- Circa il **75% dei pernottamenti** in esercizi ricettivi nel Comune di Bologna avviene in **strutture alberghiere**

<sup>1</sup> Fonte Regione Emilia-Romagna

<sup>2</sup> Fonte RER, elaborazione dati UnionCamere ER

<sup>3</sup> Fonte RER, elaborazione Bologna Welcome

# 1. LE DIMENSIONI DEL FENOMENO TURISTICO



Osservatorio Metropolitan  
Sistema Abitativo di Bologna

## Arrivi e presenze 2022-2019<sup>4</sup>

		TOTALE	ALBERGHIERE	EXTRA ALBERGHIERE	Quota extra alb/tot
TURISTI	2022	1.447.619	1.209.176	238.443	16,47%
	2019	1.592.490	1.419.518	172.972	10,86%
	Var 2019/2022	-9,10%	-14,82%	37,85%	
PERNOTTAMENTI	2022	3.074.763	2.266.499	808.264	26,29%
	2019	3.188.040	2.614.067	573.973	18,00%
	Var 2019/2022	-3,55%	-13,30%	40,82%	
PERMANENZA MEDIA	2022	2,12	1,87	3,39	
	2019	2,00	1,84	3,32	

<sup>4</sup> Fonte Regione Emilia-Romagna

# 1. LE DIMENSIONI DEL FENOMENO TURISTICO



Osservatorio Metropolitano  
Sistema Abitativo di Bologna

## Gli impatti economici<sup>5</sup>

- Nel ranking dei primi 500 comuni italiani per creazione di ricchezza turistica -analizzata sui **primi 8 mesi del 2022**- il Comune di Bologna si posiziona **all'11° posto**.
- Il Comune di Bologna crea ricchezza turistica per **€ 917.851.631,00**

Ranking	Comune	Valore aggiunto (euro)	Percentuale (su top 500 comuni)
1	Roma	€ 7.647.176.549,00	8,69
2	Milano	€ 3.483.519.765,00	3,96
3	Venezia	€ 3.076.678.870,00	3,5
4	Firenze	€ 2.843.550.652,00	3,23
5	Rimini	€ 1.439.739.900,00	1,64
6	Napoli	€ 1.357.226.635,00	1,54
7	San Michele al Tagliamento	€ 1.247.265.129,00	1,45
8	Cavallino-Treporti	€ 1.142.684.615,00	1,3
9	Jesolo	€ 1.046.005.142,00	1,19
10	Torino	€ 1.039.303.193,00	1,18
11	Bologna	€ 917.851.631,00	1,04
12	Caorle	€ 847.518.932,00	0,96
23	Palermo	€ 809.695.986,00	0,92
14	Lignano Sabbiadoro	€ 753.701.895,00	0,86
15	Verona	€ 710.590.187,00	0,81
16	Lazise	€ 697.426.310,00	0,79
17	Sorrento	€ 678.849.549,00	0,77
18	Riccione	€ 673.503.974,00	0,77
19	Cervia	€ 638.510.638,00	0,73
20	Cesenatico	€ 626.839.911,00	0,71

<sup>5</sup> Fonte «La ricchezza dei comuni turistici. Ranking secondo la creazione di valore aggiunto» Antonio Preiti, 24 novembre 2022; Elaborazione e stime di Sociometrica, su dati Istat, 2022

# 1. LE DIMENSIONI DEL FENOMENO TURISTICO



Osservatorio Metropolitan  
Sistema Abitativo di Bologna

## Gli indirizzi per lo sviluppo turistico individuati nell'istruttoria 2019

**2019**

### **PRINCIPALI INTERVENTI DI DIFFUSIONE DEI FLUSSI**

*Valorizzare la condivisione degli appartamenti, anche attraverso procedure più semplici*

*Azioni per la crescita della permanenza media dei turisti, più che per l'aumento dei turisti*

*Da destinazione urbana a destinazione mista*

- Fruizione diffusa del territorio metropolitano (v. itinerari)
- Rafforzamento dell'offerta diffusa e dei prodotti dell'area metropolitana
- ExtraBo

# 2. LA RICETTIVITÀ TURISTICA



Osservatorio Metropolitano  
Sistema Abitativo di Bologna

## La normativa di riferimento

### LEGGE REGIONALE 16/2004 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL'OSPITALITÀ:

- **Strutture ricettive ALBERGHIERE**  
alberghi, residenze turistico alberghiere, condhotel
- **strutture ricettive all'ARIA APERTA**  
campeggi, villaggi turistici, marina resort.
- **strutture ricettive EXTRA-ALBERGHIERE**  
case per ferie, ostelli rifugi alpini, rifugi escursionistici, *affittacamere, case e appartamenti per vacanza.*
- **ALTRE TIPOLOGIE RICETTIVE**  
appartamenti ammobiliati per uso turistico, strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico, aree attrezzate di sosta temporanea, attività saltuaria di alloggio e prima colazione B&B; strutture agrituristiche e strutture per il turismo rurale

**LE LOCAZIONI TURISTICHE «SEMPLICI»** trovano il loro fondamento nella **legge N.431/1998** (locazione ad uso abitativo), nel **Codice del Turismo all'art.53** e nel **Codice Civile**, in quanto locazioni con una determinata finalità (turistica).

Attraverso la regolamentazione dell'applicazione della **cedolare secca**, è stato individuato il **limite di 4 appartamenti** oltre il quale è prevista la gestione in forma imprenditoriale.

È in corso la realizzazione da parte del Ministero del Turismo della **Banca Dati delle Strutture Ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi**

## 2. LA RICETTIVITÀ TURISTICA



Osservatorio Metropolitan  
Sistema Abitativo di Bologna

### Strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere Bologna<sup>6</sup>

#### **STRUTTURE RICETTIVE**

##### **ALBERGHIERE** *Alberghi e residenze turistico alberghiere*

- Accolgono 83% dei turisti totali (nel 2019 89%)
- Numero di imprese attive pressoché stabile (93, 94 nel 2019), aumentano le camere disponibili (+445)
- Aumenta l'offerta 4 stelle e 4 stelle superior a fronte di una diminuzione di quella 1-2-3 stelle

#### **STRUTTURE RICETTIVE EXTRA - ALBERGHIERE e ALL'ARIA**

##### **APERTA** *campeggio, case per ferie, ostelli, agriturismo, affittacamere, case e appartamenti per vacanza, B&B*

- Forte crescita delle imprese attive, guidata dagli Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale (1.515 attivi, aumento del 50% dal 2019, oltre 100% dal 2018)
- pernottamenti con segno positivo sul 2019 in tutte le mensilità escluse gen-marzo
- Permanenza media più lunga

# 2. LA RICETTIVITÀ TURISTICA

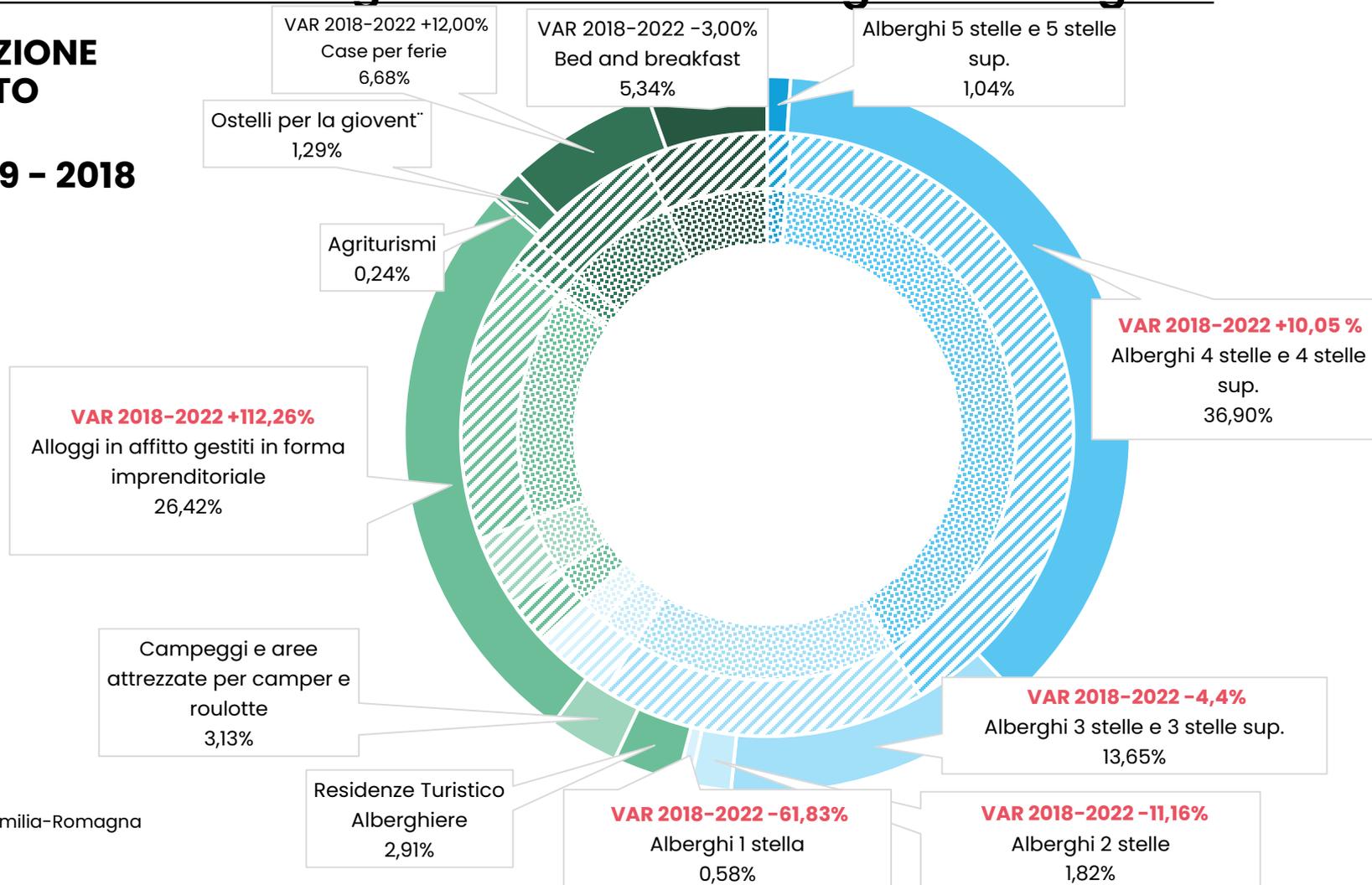


Osservatorio Metropolitan  
Sistema Abitativo di Bologna

## Strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere Bologna <sup>7</sup>

### COMPOSIZIONE POSTI LETTO

2022 - 2019 - 2018



<sup>7</sup>Fonte Regione Emilia-Romagna

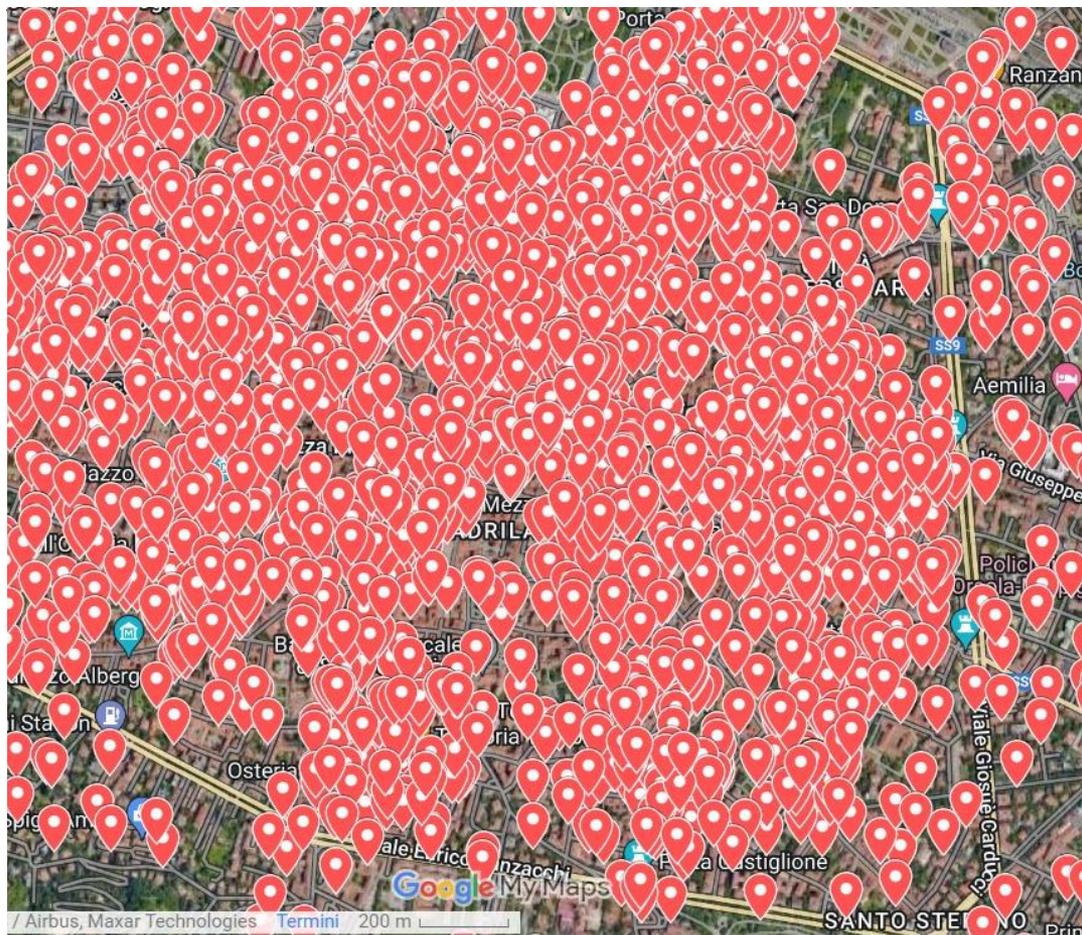
## 2. LA RICETTIVITÀ TURISTICA



Osservatorio Metropolitano  
Sistema Abitativo di Bologna

### L'offerta disponibile su AirBnB Comune di Bologna 2022-2019<sup>8</sup>

- **4.537** alloggi nel 2022 (-24,4%).  
Di questi, **oltre il 70%** sono  
intere case e appartamenti
- **14.793** posti letto disponibili  
sulla piattaforma
- **Tasso di occupazione** in  
crescita, media annuale 2022  
circa **70%** (+8,6%), max ottobre  
2022 74,7%
- **Remuneratività in crescita**  
(ADR e RevPAR), max sett 2022  
(135,7€ e 109,04 €)
- **Allungamento dei picchi**  
stagionali primavera +  
autunno



<sup>8</sup> Analisi Jfc per Città metropolitana di Bologna, maggio 2023, dati AirDna

# 3. LINEE DI AZIONE

---



Osservatorio Metropolitan  
Sistema Abitativo di Bologna

## EUROPEO

- Dal 2018: collaborazione sul tema degli affitti brevi con una rete di 25 città europee
- In corso iter per quadro comune sul tema degli affitti turistici

## REGIONALE

Operatività CIR e integrazione con banca dati nazionale

## NAZIONALE

### AZIONI DI CONTENIMENTO

- Approvato l'«emendamento Venezia» al dl Aiuti, ispirato alla proposta normativa del Sindaco di Firenze
- Proposta normativa elaborata da Alta Tensione Abitativa, che coinvolgerebbe invece i comuni ad alta tensione abitativa
- In queste settimane anche il Ministero ha sollevato il tema della necessità di avere un quadro normativo comune

## LOCALE

- Capacità delle istituzioni di raccogliere la possibilità di monitoraggio incrociato che l'operatività del CIR potrà generare
- Seguire i processi normativi in corso
- Prosecuzione delle azioni di promozione a supporto della fruizione diffusa del territorio metropolitano