



Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

ASSEMBLEA PUBBLICA SULLA CASA

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



territori
Bologna
Modena

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 Metropolitano
Sistema Abitativo di Bologna

Arrivi e presenze 2022-2019¹

- Dal 2003 **+120% arrivi²**
- Flussi del 2022 vicini a quelli del 2019, nel periodo aprile-dicembre **presenze +3% nel Comune di Bologna**, +2% Città metropolitana³
- **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**

¹ Fonte Regione Emilia-Romagna

² Fonte RER, elaborazione dati UnionCamere ER

³ Fonte RER, elaborazione Bologna Welcome

1. LE DIMENSIONI DEL FENOMENO TURISTICO



Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

Arrivi e presenze 2022-2019⁴

		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	

⁴ Fonte Regione Emilia-Romagna

1. LE DIMENSIONI DEL FENOMENO TURISTICO



Osservatorio Metropolitano
Sistema Abitativo di Bologna

Gli impatti economici⁵

- 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

⁵ 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 Bologna⁶

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

⁶ Fonte Regione Emilia-Romagna

2. LA RICETTIVITÀ TURISTICA

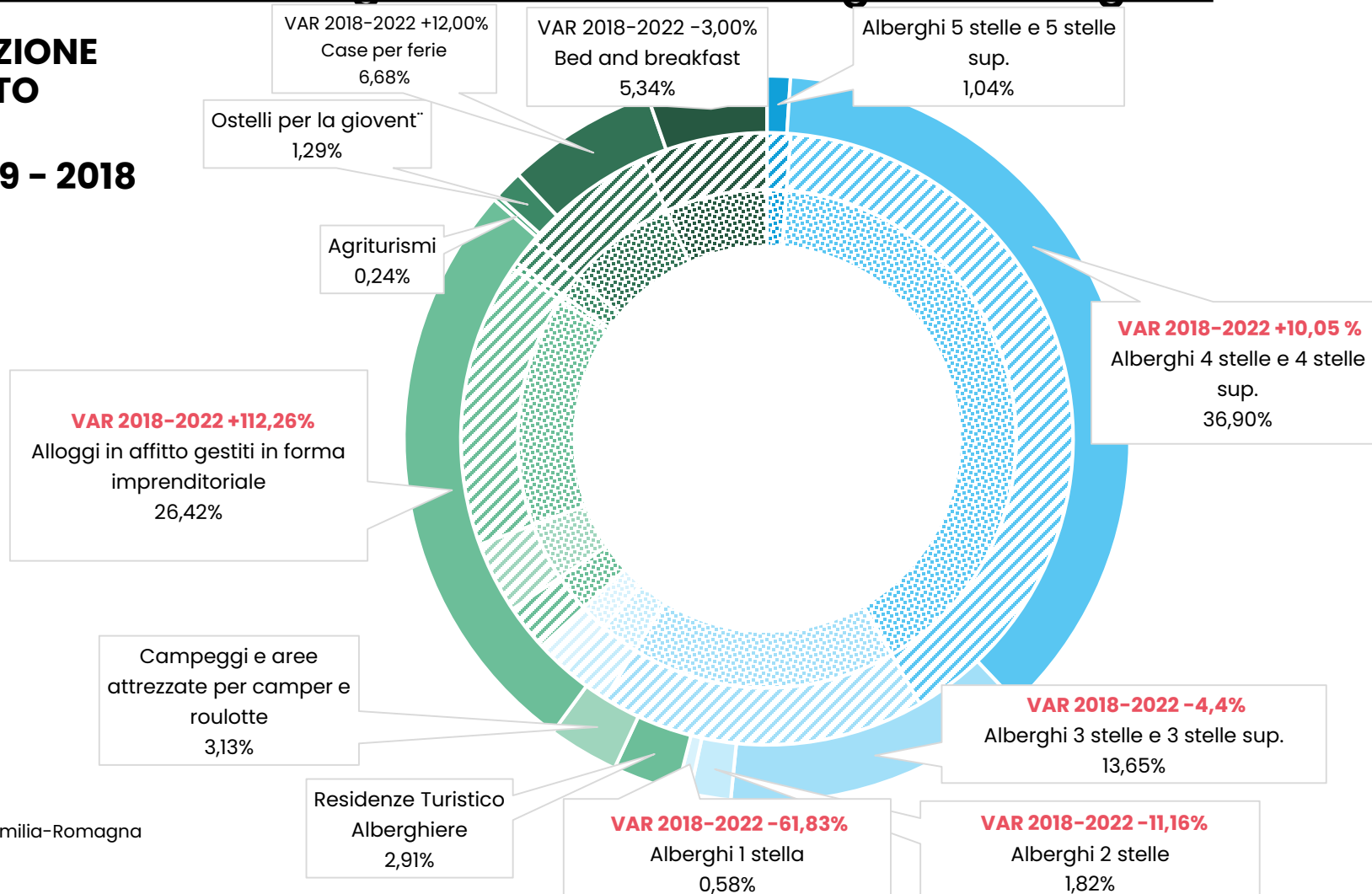


Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

Strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere Bologna ⁷

COMPOSIZIONE POSTI LETTO

2022 - 2019 - 2018



⁷Fonte Regione Emilia-Romagna

2. LA RICETTIVITÀ TURISTICA



Osservatorio Metropolitano
Sistema Abitativo di Bologna

L'offerta disponibile su AirBnB Comune di Bologna 2022-2019⁸

- **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



⁸ 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