



IL TURISMO ITALIANO NEGLI APPARTAMENTI PRIMO RAPPORTO 2005

oooooooooooo

«ABSTRACT»

Una sintesi del testo

oooooooooooo

Gruppo di lavoro:

Emilio Becheri (coordinatore)
Roberto Gambassi
Sandro Billi
Pierluigi Picilli
Ioana Hojda

Emilio Valdameri
Giovanni Bastianelli
Gianfranco Suma

Mercury Srl

*Consulenze, progetti,
ricerche di mercato*
Via de' Bardi 39
50125 Firenze
Tel 055.2302470
Fax 055.2302774
info@turistica.it
www.turistica.it

RESCASA

*Federazione Italiana
Residence*
Via Serbelloni, 7
20122 Milano
Tel 02.76008770
Fax 02.76020545
info@rescasa.it
www.rescasa.it

PREFAZIONE

Sono trascorsi oltre trent'anni da quando, per la prima volta, nel nostro Paese è emersa la necessità di circoscrivere un nuovo fenomeno turistico, quello della ricettività in appartamento. In questi trent'anni il Turismo Italiano è profondamente cambiato; nuovi mercati, nuove esigenze, nuove aspettative, nuovi bisogni da soddisfare, ma soprattutto nuove forme di ospitalità. Il comparto della ricettività extra-alberghiera in Italia si è infatti progressivamente modificato con l'apparire di nuove figure che hanno conquistato sempre più credibilità e quote di mercato; fra queste hanno assunto un ruolo sempre più rilevante i **Residence e le Case vacanza**

La conoscenza delle dimensioni e del peso economico del comparto, sempre più articolato tra svariate formule giuridiche e di mercato, si è dovuta limitare, almeno fino ad oggi, a valutazioni sempre molto approssimative. Le statistiche ufficiali rilevano infatti solo la punta dell'iceberg, aggregando realtà così diverse da non permettere di individuare neanche le dinamiche delle tipologie più tradizionali previste dall'attuale ordinamento come le *Residenze Turistico Alberghiere* e le *Case ed Appartamenti per Vacanze*: le prime sono infatti inserite quasi sempre nella categoria degli alberghi a tre stelle (!), le seconde confuse nella categoria di affittacamere ed appartamenti iscritti al REC. Per contro, gli appartamenti ammobiliati affittati ad uso turistico, *pur rappresentando la componente più significativa dell'offerta*, sono quasi del tutto ignorati; il «quasi» è d'obbligo perché alcune Regioni si sono sforzate recentemente di individuare a livello normativo anche questa figura ed hanno iniziato a censirla, almeno dal lato dell'offerta.

La percezione di un mercato ampiamente sottostimato, in forte evoluzione e carente di dati attendibili ha indotto **Rescasa (Federazione Italiana Residence), F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e Confturismo/ Confcommercio** ad affrontare lo studio del settore utilizzando strumenti e metodologie certamente innovativi, affidando in primis alla **Mercury**, che redige annualmente l'insostituibile **Rapporto sul Turismo Italiano**, l'incarico di analizzare con la lente d'ingrandimento questo comparto per poter disporre finalmente di dati realmente attendibili sul turismo in appartamento.

La ricerca si rivolge principalmente *agli imprenditori del turismo* che operano, o che stanno per entrare in questo mercato, *alle istituzioni* che, a vario livello, sono titolari di competenze in materia di turismo ed *ai ricercatori* che possono ora contare su un primo ed importante punto di partenza per approfondire in maniera sempre più dettagliata dimensioni, indicatori e performance del turismo in generale e di quello in appartamento in particolare. Riteniamo che questo nostro contributo sia uno strumento estremamente utile, se non essenziale, sia agli operatori, che possono così disporre di dati utili per le loro azioni commerciali, che ai vari responsabili regionali, provinciali o locali, per valutare al meglio la capacità ricettiva del loro territorio ed avere una stima dei flussi turistici effettivi, permettendo loro, così, di approntare adeguati servizi di accoglienza, prevedere politiche di qualificazione delle strutture ricettive, definire inquadramenti normativi più rispondenti al mercato o semplicemente avere la consapevolezza delle reali potenzialità del loro territorio rispetto alla concorrenza.

F.I.M.A.A.
Responsabile turismo
Dott. Fabrizio Savorani

Rescasa
Il Presidente
Ing. Emilio Valdameri

IL SISTEMA DELL'OSPITALITA'

La ricettività “ufficiale”

L'ospitalità italiana si fonda su un insieme di risorse che attraggono il turista (risorse di base) e che gli consentono raggiungere (trasporti) e di soggiornare (ricettività) e di vivere (intrattenimenti, logistica...) in una determinata località.

Appare evidente come l'attrattività turistica di una località dipenda dalla integrazione fra le varie componenti, materiali ed immateriali, dell'ospitalità, cioè dal modo in cui queste riescono a fare sistema.

Tab. 1 - L'ospitalità italiana ad inizio dell'anno 2004

Voce	Numero	Voce	Numero
Alberghi	33.480	Pro Loco attive	4.650
Campeggi e villaggi turistici	2.530	Musei ed istituti	4.203
Agriturismi e country houses	9.474	Musei statali (di cui)	551
Bed&breakfast	5.774	Dimore storiche	29.500
Alloggi in affitto	58.526	Riserve naturali (statali e regionali)	481
Case per ferie	1.635	Parchi Nazionali	22
Altri alloggi (rifugi 847; altro 789)	1.636	Aree naturali marine e riserve marine	23
Altre abitazioni disponibili per vacanze di terzi	Circa 750.000	Altre riserve e aree regionali o statali	727
Superficie territoriale	301.338	Centri congressuali	860
Litorale (km)	7.375	Imprese balneari	6.390
Costa balneabile (kmq)	5.017	Trasporti con funivia	350
Superficie forestale (kmq)	86.751	Località termali	185
Superficie aree protette (kmq)	29.118	Aziende termali	390
Popolazione residente	57.888.245	Imprese di ristorazione (sedi e U.L.)	95.070
Stranieri residenti	1.464.589	Bar, caffè e gelaterie (sedi ed U.L.)	146.536
Comuni	8.101	Rete stradale primaria**	155.254
Comunità montane	356	Rete autostradale km	6.487
Addetti diretti attivati da consumi turistici	1.600.000	Rete ferroviaria km	16.092
Addetti indiretti attivati da consumi turistici	777.000	Aeroporti	45
Parchi tematici	155	Posti barca nei porti turistici	51.024
Agenzie di viaggio e TO	10.719	Approdi turistici e punti d'ormeggio	69.267

Fonte: Aggiornamento dei dati presentati nel XIII Rapporto sul turismo italiano, Mercury, 2004

Entrando nello specifico delle classificazioni, le figure ricettive ufficiali che rientrano nell'ambito di questa indagine in quanto riconducibili alla tipologia dell'alloggio in affitto sono, oltre che gli appartamenti a tal scopo utilizzati, anche gli agriturismi (e country house), i rifugi alpini, nel B. & B., le case per ferie e le strutture residuali, con esclusione degli ostelli.

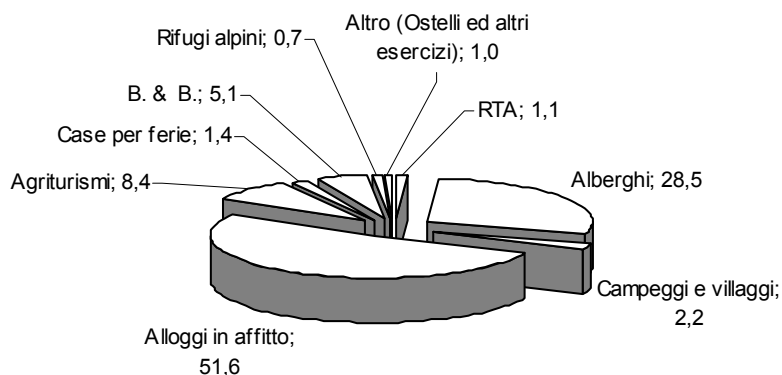
Il peso di questo comparto appare subito determinante, rappresentando circa il **20% del totale dei letti disponibili, e ben il 68% del totale delle unità ricettive presenti sul mercato**. Il diverso peso dipende, ovviamente dalla dimensione media delle strutture, espresso in termini di media dei posti letto disponibili. Tale media è di circa 11 posti letto per struttura, mentre per i campeggi e villaggi turistici è di circa 530 posti letto, per gli alberghi e negli ostelli intorno ai 60 pl., a fronte di una media generale di circa 37 letti a struttura.

Tab. 2 – Ricettività turistica censita in Italia. Anno 2003

	RTA	Alberghi	Campeggi e villaggi	Alloggi in affitto	Agriturismi
Numero	1.195	32.285	2.530	58.526	9.474
Letti	146.089	1.823.406	1.343.134	520.336	111.066
	Case per ferie	B. & B.	Rifugi alpini	Altro (Ostelli ed altri es.)	Totale
Numero	1.635	5.774	847	1.078	113.344
Letti	104.914	27.543	28.230	53.903	4.158.621

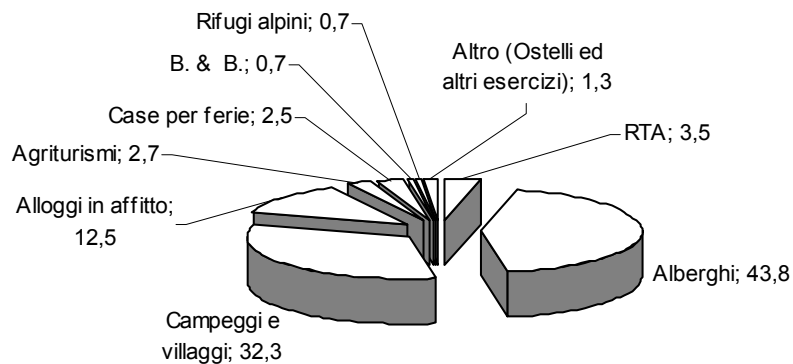
Fonte: Istat, *Offerta turistica*. Si presume che i dati relativi al 2003 rappresentino la situazione ad inizio anno 2004, anche perché non sono disponibili dati più aggiornati

Grafico 1 - Distribuzione delle unità ricettive fra le tipologie ricettive indicate. Anno 2003



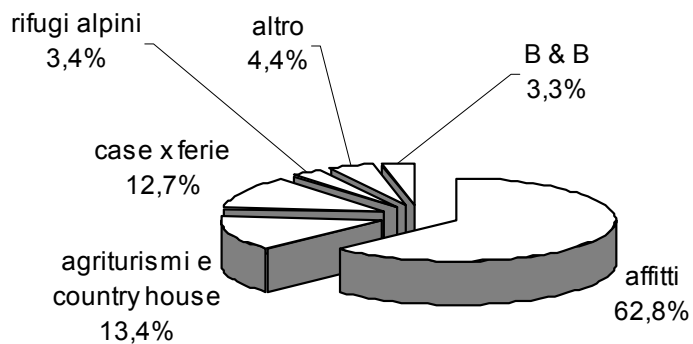
Fonte: elaborazione su dati Istat

Grafico 2 - Distribuzione del numero dei posti letto fra le tipologie ricettive indicate. Anno 2003



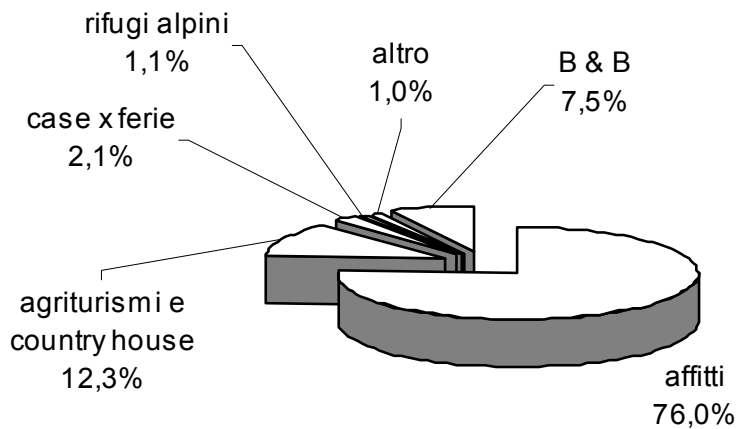
Fonte: elaborazione su dati Istat

Grafico 3 - Distribuzione dei posti letto fra gli esercizi riconducibili alla tipologia in affitto. Anno 2003



Fonte: elaborazione su dati Istat

Grafico 4 - Distribuzione dei posti letto fra gli esercizi riconducibili alla tipologia dell'alloggio in affitto. Anno 2003



Fonte: elaborazione su dati Istat

Il ruolo degli appartamenti per vacanza

Quello degli appartamenti per vacanza e dei residences è certamente il settore della ricettività più sconosciuto e meno analizzato. Le ragioni stanno nella complessità del fenomeno, percepito secondo modalità molto diverse dalla clientela potenziale, e nella molteplicità e diversità dei provvedimenti di regolamentazione regionale dei quali è stato oggetto. Eppure il comparto degli alloggi per vacanza, considerato nel suo complesso ed includendo anche le residenze ad uso turistico esclusivo del proprietario, rappresenta la tipologia di ricettività che dà luogo al maggiore movimento turistico.

Le statistiche ufficiali sulla domanda considerano una parte molto ridotta di questo fenomeno tant'è che il movimento complessivo rilevato negli alloggi per vacanza (escludendo gli agriturismi, includendo alloggi in affitto e altri esercizi quali case per ferie, istituti religiosi, bed & breakfast ecc.) risulta pari solo al **12,9%** del totale, mentre la quota degli alberghi, incluse le Residenze Turistico Alberghiere è pari al **66,9%**.

Queste percentuali sono riferite ad un movimento ufficialmente rilevato di **345,247 milioni presenze**, intese come pernottamenti, nel **2002**, anno in cui è stato raggiunto il massimo della movimentazione. Nel 2003 il numero complessivo di presenze si è ridotto dello 0,2% e nel 2004 del 2,2 %, per cui le presenze ufficialmente rilevate nel **2004** si stima si siano ridotte a **336,843 ml.**, con una variazione che, per i due anni è del - 2,4%.

Se invece si considera anche la parte del fenomeno non rilevata, è cioè i pernottamenti in abitazioni in proprietà, nella maggior parte degli alloggi in affitto (quella non rilevata) e anche il sommerso, si stima (XII° Rapporto sul turismo italiano, 2003) che nel 2002 le presenze siano state **966,880 milioni** e che quelle alberghiere vi incidano solo per circa il 25%, mentre quelle negli alloggi privati incidono per una quota di almeno il 50%.

Nel 2003 il comparto del "non rilevato" ha mostrato un segno leggermente positivo, per cui, complessivamente, considerando il movimento ufficiale delle presenze e quelle aggiuntive stimate l'andamento risulterebbe migliore. Nel 2004, invece, sembra che anche per il turismo delle seconde case si sia verificato un significativo calo, più accentuato rispetto a quello degli esercizi ufficialmente censiti per cui il movimento complessivo (ufficiale + stime aggiuntive) dovrebbe essere diminuito, negli ultimi due anni del 3,1%.

Tab. 3 - Numero di esercizi e di posti letto, variazioni percentuali e dimensione media per le strutture indicate nel 2001 e nel 2003

	2001		2003		variazione perc.		2001	2003
	esercizi	letti	Esercizi	letti	esercizi	Letti	dimensione media	
RTA	1.854	136.240	1.945	146.089	4,9	7,2	73,5	75,1
Alloggi in affitto	75.769	503.088	58.526	520.336	-22,8	3,4	6,6	8,9
Case per ferie	1.372	87.857	1.635	104.914	19,2	19,4	64,0	64,2
Bed & Breakfast	2.457	10.147	5.774	27.543	135,0	171,4	4,1	4,8
Agriturismi	7.744	88.993	9.474	111.066	22,3	24,8	11,5	11,7
Totale appartamenti	89.196	826.325	78.143	946.141	-12,4	14,5	9,3	12,1
Altri esercizi			789	36.193				
Rifugi alpini	738	26.854	847	28.230	14,8	5,1	36,4	33,3
Campeggi	2.370	1.327.103	2.530	1.343.134	6,8	1,2	560,0	530,9
Ostelli	261	16.010	289	17.710	10,7	10,6	61,3	61,3
Totale strutture	3.369	1.369.967	3.666	1.389.074	8,8	1,4	406,6	378,9
Alberghi al netto RTA	31.567	1.755.041	31.535	1.823.406	-0,1	3,9	55,6	57,8

Fonte: Istat

Secondo le statistiche ISTAT dal punto di vista dell'offerta si stima che i posti letto degli alloggi in affitto corrispondano a circa il 13% del totale dei posti letto in Italia (alberghi + RTA+ campeggi e villaggi turistici + agriturismi + alloggi in affitto + case per ferie + B. & B + rifugi + altre strutture), per una quota di offerta che corrisponde a circa il 29% rispetto a quella alberghiera.

Le strutture considerate sono complessivamente 58.526 nel 2003 a fronte di 520.336 posti letto. Nel corso degli ultimi anni proprio questi valori sono risultati particolarmente mutevoli. Ciò non è stato dovuto a repentine evoluzioni del mercato ma a modifiche legislative a livello regionale che, prevedendo nuove o diverse tipologie ricettive, determinano forti oscillazioni nel numero di esercizi e posti letto che non corrispondono all'apertura o chiusura di strutture ma soltanto ad un loro diverso inquadramento normativo.

In effetti, il primo problema da affrontare è quello della individuazione dei confini che delimitano il comparto ma proprio la legislazione regionale negli ultimi anni ha creato un numero così grande di figure che hanno nell'appartamento la comune unità abitativa di base da rendere sempre più complesso il compito di chi si propone di studiare e censire il settore.

Tab. 4 – Terminologia utilizzata dalle leggi regionali in riferimento a strutture riconducibili all'alloggio in appartamenti

1	Unità Abitative Ammobilate ad Uso Turistico	16	Case ed Appartamenti per Vacanza
2	Strutture Ricettive Residence	17	Case vacanza
3	Residenze Turistico Alberghiere	18	Case di villeggiatura
4	Residenze Turistiche - Residence	19	Case per ferie
5	Residenze di campagna	20	Attività Ricettive in Residence Rurali
6	Residenze Rurali	21	Attività Ricettive in Case Rurali
7	Residenze d'Epoca extralberghiere	22	Alloggi uso turistico
8	Residence d'Epoca	23	Alloggi turistico rurali
9	Dimore storiche	24	Alloggi rurali
10	Dimore storiche extralberghiere	25	Attività ricettive in residenze rurali
11	Residence	26	Esercizi di affittacamere
12	Residenze	27	Alberghi Residenziali
13	Residenze extralberghiere	28	Aziende turistico residenziali
14	Country Houses	29	Appartamenti ad uso turistico non classificati
15	Agriturismi		

Ma anche la classificazione utilizzata dall'ISTAT non viene in aiuto perché il segmento quantitativamente più significativo degli alloggi turistici, aggrega oltre ai residence e le case ed appartamenti per vacanze, anche gli affittacamere e gli appartamenti turistici iscritti al REC. Le Residenze Turistico Alberghiere, ciò che la maggior parte delle leggi regionali considera residence, sono aggregati nella categoria degli alberghi.

Residenze Turistico Alberghiere, Residence e Case ed Appartamenti per Vacanze, rappresentano le tipologie ricettive più tradizionali ed organizzate dell'ospitalità ad appartamenti. Grazie a loro anche in Italia si sono diffusi quelli che i turisti conoscono con il nome di residence.

Secondo le diverse leggi regionali, le Residenze Turistico Alberghiere (RTA) sono strutture ad appartamenti che offrono servizi di livello tipicamente alberghiero.; le Case ed Appartamenti per Vacanze (CAV), sempre secondo le leggi regionali sono strutture, anche a corpo unico che offrono servizi essenziali.

I residence rappresentano una struttura che si pone a livello intermedio che può offrire servizi centralizzati ma con intensità più ridotta rispetto alle RTA. I residence sono formalmente previsti solo in quattro realtà regionali: Toscana, Sardegna, Veneto e Prov. di Bolzano.

Tab. 5 Ricettività disponibile per RTA, Residence, CAV secondo le classificazioni ufficiale e stima complessiva delle tre componenti. Distribuzione fra regioni e gradi di copertura in termini di statistiche ufficiali rispetto a quelle stimate.

	valori assoluti			totale		tot. uff/stime*100		Distribuzione		
	RTA	Res.	CAV	ufficiale	Stime	copertura del mercato	RTA	CAV	Totale	Stime
Piemonte	45		87	132	291	45,4	2,2	2,2	2,2	2,7
Valle d'Aosta	47		26	73	121	60,3	2,3	0,7	1,2	1,1
Lombardia	140		165	305	879	34,7	6,9	4,2	5,0	8,0
Bolzano	686		940	1.626	1.754	92,7	33,7	24,1	26,5	16,0
Trento	47		120	167	178	93,8	2,3	3,1	2,7	1,6
Veneto	69	43	323	435	1.398	31,1	3,4	8,3	7,1	12,7
Friuli V.G.	18		155	173	204	84,8	0,9	4,0	2,8	1,9
Liguria	127		80	207	346	59,8	6,2	2,1	3,4	3,2
Emilia R.	168		120	288	384	75,0	8,3	3,1	4,7	3,5
Toscana	175	149	793	1.117	1.423	78,5	8,6	20,3	18,2	13,0
Umbria	15		276	291	340	85,6	0,7	7,1	4,7	3,1
Marche	42		107	149	234	63,7	2,1	2,7	2,4	2,1
Lazio	61		45	106	351	30,2	3,0	1,2	1,7	3,2
Abruzzo	25		21	46	245	18,8	1,2	0,5	0,7	2,2
Molise	4			4	12	33,3	0,2		0,1	0,1
Campania	53		51	104	1.020	10,2	2,6	1,3	1,7	9,3
Puglia	43		260	303	530	57,2	2,1	6,7	4,9	4,8
Basilicata	4		38	42	78	53,8	0,2	1,0	0,7	0,7
Calabria	98		91	189	399	47,4	4,8	2,3	3,1	3,6
Sicilia	75		104	179	419	42,7	3,7	2,7	2,9	3,8
Sardegna	93	10	99	202	361	56,0	4,6	2,5	3,3	3,3
Italia	2.035	202	3.901	6.138	10.967	56,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nord ovest	359		358	717	1.637	43,8	17,6	9,2	11,7	14,9
Nors est	988	43	1.658	2.689	3.918	68,6	48,6	42,5	43,8	35,7
Centro	293	149	1.221	1.663	2.348	70,8	14,4	31,3	27,1	21,4
Sud	395	10	664	1.069	3.064	34,9	19,4	17,0	17,4	27,9

Oggi sono ufficialmente presenti in Italia 2.035 Residenze Turistico Alberghiere, 202 Residence e 3.901 CAV, per un totale di 6.138 strutture.

Sono da effettuare alcune precisazioni:

- i residence come figura riconosciuta dalle istituzioni, sono presenti solo in quattro regioni, ma nel caso Bolzano la regione considera autonomamente i residence senza prevedere la tipologia delle RTA, ma poi li riclassifica, anche in base alla categoria, insieme agli alberghi, come se fossero vere e proprie RTA
- sempre nel caso di Bolzano il numero delle strutture riconducibile alla figura dei residences e delle case vacanza è stato dedotto da una stima rispetto agli appartamenti in affitto che risultano essere 1.945;
- le RTA dell'Umbria sono classificate dalla regione come residenze d'epoca;
- il Molise non presenta alcuna CAV.

Nell'analisi che considera l'offerta ufficiale dei residence e delle CAV appare evidente il ruolo prevalente della Provincia autonoma di Bolzano e quello della Toscana seguite a debita distanza, da Veneto e da un gruppo di tre regioni con valori simili come Puglia, Emilia R. e Umbria.

Secondo le stime la situazione appare assai diversa perché mentre è confermata la posizione della provincia di Bolzano e della Toscana emerge il ruolo del Veneto, della Campania, che da quart'ultima secondo i dati ufficiali diventa terza, e quello della Lombardia.

La spiegazione delle diversità si ha considerando il grado di copertura della ricettività in residence ed in CAV ufficiale rispetto a quella stimata, che risulta massimo per le province di Trento e Bolzano e per l'Umbria e minimo per la Campania, l'Abruzzo ed il Lazio.

Gli appartamenti per vacanza concessi in locazione: una prima stima

Oltre alle attività gestite in forma imprenditoriale dagli operatori turistici specializzati vi sono molte strutture, che rappresentano la parte nettamente prevalente dell'insieme delle seconde case, che o sono godute dal proprietario, oppure vengono gestite ai margini del mercato o fuori di esso, eventualmente con la intermediazione degli agenti immobiliari turistici, ma spesso anche attraverso il contatto diretto fra domanda ed offerta.

Tab. 6 - Le abitazioni destinate a Vacanza al Censimento 1991 e ricostruzioni per 2001 e 2004.

Regione	Abitazioni per vacanza per 100 abitazioni non occupate 2001 Incidenza %	Abitazioni per vacanza Censimento 1991	Abitazioni per vacanza Stima 2001	Abitazioni per vacanza Stima 2004
Abruzzo	62,9	113.705	125.413	128.926
Basilicata	31,9	20.958	22.328	22.739
Calabria	56,5	198.785	229.774	239.072
Campania	38,2	120.441	130.853	133.977
Emilia Romagna	49,7	155.897	165.685	168.622
Friuli Venezia Giulia	46,1	45.531	50.053	51.410
Lazio	52,3	236.631	247.575	250.859
Liguria	69,5	187.477	197.352	200.314
Lombardia	45,5	216.348	232.575	237.443
Marche	49,0	65.190	61.751	60.720
Molise	52,2	22.830	28.332	29.983
Piemonte	56,5	238.199	239.496	239.886
Puglia	53,1	234.300	250.552	255.428
Sardegna	60,5	102.195	133.021	142.270
Sicilia	45,4	326.459	350.169	357.283
Toscana	55,1	159.087	160.931	161.484
Trentino Alto Adige	63,8	71.842	80.160	82.656
Umbria	43,0	26.813	25.262	24.796
Valle d'Aosta	64,4	27.655	30.569	31.444
Veneto	48,8	142.854	155.321	159.063
Italia	51,7	2.713.196	2.917.172	2.978.375

I circa **tre milioni di abitazioni** utilizzabili per vacanza presenti in Italia corrispondono a più di **10,4 milioni di posti letto**, cioè a 2,5 volte la ricettività turistica totale presente nel paese, valutata dall'ISTAT in 4,2 milioni di posti letto.

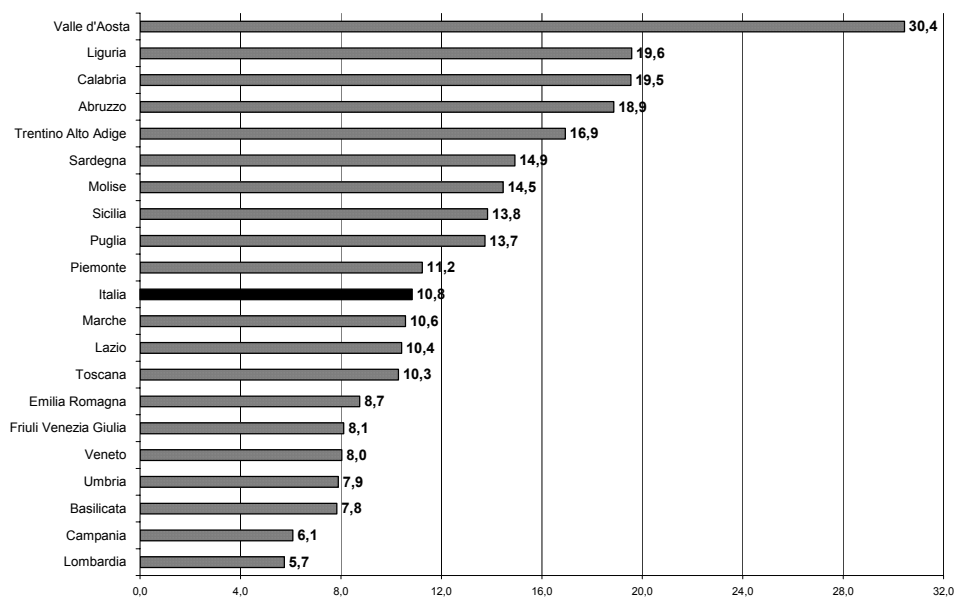
Appare subito che la distribuzione delle abitazioni vacanziera fra le varie regioni non segue le stesse logiche della ricettività ufficiale perché quelle con il maggior numero di unità di abitazioni sono la Sicilia, la Puglia, il Lazio, il Piemonte, la Calabria e la Lombardia; nelle regioni con grandi centri urbani si intuisce anche la presenza di una diffusa offerta destinata agli weekend ed agli short break dei residenti

La maggior parte delle abitazioni è concentrata nel Sud Italia mentre risulta ridotta la quota posseduta dal Nord Est, che come è noto si caratterizza per la forte presenza di strutture ricettive ufficiali. I maggiori tassi di crescita sono stati registrati dalle regioni del Sud. Sardegna (+6 volte il dato 1971), Calabria (+4,8), Puglia (+3,4) e Sicilia (+3,4) sono le regioni che mostrano i maggiori sviluppi del mercato immobiliare a destinazione turistica. Rilevanti anche le performance di Trentino Alto Adige e Valle d'Aosta (oltre 3 volte le abitazioni del 1971). Le province di Crotone, Sassari, Nuoro, Cosenza e Catanzaro, nell'ordine, risultano quelle a migliore performance di crescita negli ultimi 30 anni.

Quando dall'analisi di lunghissimo periodo (il trentennio 1971-2001) si passa a quella relativa all'ultimo decennio per il quale esistono dati censuari (1991-2001), si può verificare che il grande boom dell'espansione delle abitazioni per vacanza è finito, come prova la contrazione dei ritmi di crescita, che si sono notevolmente contratti rispetto a quanto non avveniva nei decenni precedenti: la Sardegna aumenta del 30% la propria dotazione ed anche il Molise presenta un saldo positivo del 24%, ma le altre regioni risaltano aumenti relativi e ben 3 regioni (Umbria, Toscana e Marche) evidenziano una contrazione di abitazioni destinate presumibilmente a vacanza.

Dall'analisi dei dati a livello regionale e provinciale è possibile ricavare nuovi parametri per valutare la vocazione turistica di una località: non solo la sua reale capacità di assorbimento dei flussi turistici ma anche la volontà della popolazione di utilizzare propri immobili a fini turistici operando così una distribuzione del reddito prodotto dal turismo molto più capillare di quanto non si potesse immaginare in precedenza. Primi parametro di valutazione della vocazione turistica sono i rapporti fra abitazioni destinate all'accoglienza turistica e le abitazioni non occupate, da un lato, e ed il totale delle abitazioni complessivamente edificate, dall'altro. La vocazione ricettiva dell'offerta è massima ad Aosta e provincia, ove le abitazioni per vacanza corrisponde ai due terzi delle abitazioni non occupate ed al 30% di quelle complessivamente edificate.

Grafico 5 - Le abitazioni destinate a Vacanza al Censimento 1991: Incidenza sulle abitazioni totali



Liguria, Calabria e Abruzzo si collocano per la destinazione vacanza intorno al 20% del parco totale edilizio.

A livello provinciale risaltano particolari inclinazioni per le province di Savona e Imperia (tre quarti di incidenza sul totale delle abitazioni non occupate), con la prima delle due ad esercitare la massima incidenza (34%) tra le 103 province italiane. Tassi superiori al 30% si rilevano anche per Rieti, Sondrio, L'Aquila e Grosseto.

Tab. 7 - Abitazioni destinate a vacanza (totali), e effettivamente utilizzate per affitto: valori assoluti, distribuzione percentuale e incidenza delle seconde sulle prime

	abitazioni per vacanza		Distribuzione		incidenza utilizzate su disponibili	
	Totali	utilizzate per affitto	totali	utilizzate per affitto		
Piemonte	239.496	33.008	8,2	6,0	13,8	
Valle d'Aosta	30.569	6.548	1,0	1,2	21,4	
Lombardia	232.575	42.845	8,0	7,8	18,4	
Bolzano	12.997	2.310	0,4	0,4	17,8	
Trento	67.163	18.662	2,3	3,4	27,8	
Veneto	155.321	41.121	5,3	7,5	26,5	
Friuli Venezia Giulia	50.053	9.315	1,7	1,7	18,6	
Liguria	197.352	43.634	6,8	7,9	22,1	
Emilia Romagna	165.687	24.211	5,7	4,4	14,6	
Toscana	160.930	36.280	5,5	6,6	22,5	
Umbria	25.262	3.258	0,9	0,6	12,9	
Marche	61.752	17.379	2,1	3,2	28,1	
Lazio	247.575	45.428	8,5	8,3	18,3	
Abruzzo	125.413	37.233	4,3	6,8	29,7	
Molise	28.332	5.801	1,0	1,1	20,5	
Campania	130.854	26.276	4,5	4,8	20,1	
Puglia	250.551	35.931	8,6	6,5	14,3	
Basilicata	22.328	4.688	0,8	0,9	21,0	
Calabria	229.774	52.681	7,9	9,6	22,9	
Sicilia	350.168	49.816	12,0	9,1	14,2	
Sardegna	133.022	12.833	4,6	2,3	9,6	
Italia	2.917.174	549.259	100,0	100,0	18,8	
Nord ovest	699.992	126.035	24,0	22,9	18,0	
Nord est	451.221	95.618	15,5	17,4	21,2	
Centro	495.519	102.346	17,0	18,6	20,7	
Sud	1.270.442	225.260	43,6	41,0	17,7	

In rapporto alla dotazione edilizia esistente si stima che l'utilizzazione marginale delle abitazioni possa mediamente raggiungere i 71 giorni anno, che in termini di percentuali di occupazione significa il 19,6% del potenziale; tale dato appare assai più contenuto rispetto al 28% fatto registrare dalle strutture ricettive ufficialmente rilevate nello stesso anno 2003. Ma il patrimonio edilizio messo sul mercato turistico è così vasto – che le presenze turistiche nelle abitazioni per vacanza è superiore al doppio delle presenze nelle strutture turistiche ufficiali.

Il peso delle presenze nelle abitazioni ad uso turistico stimate sull'intera popolazione presente (turisti + residenti + escursionisti, non solo per turismo) è pari al 3,4% che, aggiunto all'1,6% esercitato dal turismo ufficiale, porta a valutare in una misura lievemente superiore al 5%. Si tratta di un valore medio nazionale che aumenta se sensibilmente nelle località dove si concentrano i maggiori flussi turistici reali.

Tab 8 - Presenze stimate nelle abitazioni ad uso turistico, presenze ufficiali e turismo pernottante complessivo 2003 per macroarea e totale nazionale

2003	Presenze di turisti che usano le abitazioni per vacanza	Presenze nei campeggi	Presenze nelle strutture alberghiere ed extralberghiere diverse da campeggi	Presenze turistiche pernottanti complessive
Nord ovest	158.022.382	7.848.415	45.333.414	211.204.211
Nord est	117.365.251	25.111.180	115.055.818	257.532.249
Centro	132.752.701	14.627.943	65.508.697	212.889.341
Sud	188.487.857	12.509.790	34.881.737	235.879.384
Isole	132.595.126	3.780.140	19.756.183	156.131.449
Italia	729.223.317	63.877.468	280.535.849	1.073.636.634

Tab 9 – Presenze stimate nelle abitazioni ad uso turistico e indicatori compositi di impatto e utilizzazione 2003

2003	Strutture ufficiali	Presenze nelle abitazioni (proprietà/affitto)	Incidenza media giornaliera dei turisti nelle abitazioni sul totale presenti	Utilizzazione media in termini di giorni	Percentuale di utilizzazione	Moltiplicatore del turismo ufficiale per stima presenze abitazioni
Nord Ovest	53.181.829	158.022.382	3,0%	64	17,7%	3,97
Nord Est	140.166.998	117.365.251	3,0%	74	20,4%	1,84
Centro	80.136.640	132.752.701	2,8%	77	21,0%	2,66
Sud	47.391.527	188.487.857	4,0%	68	18,7%	4,98
Isole	23.536.323	132.595.126	4,8%	78	21,5%	6,63
Italia	344.413.317	729.223.317	3,4%	71	19,6%	3,12

Per moltiplicatore del turismo ufficiale per stima presenze abitazioni si intende quel valore che moltiplicato al numero di presenze ufficiali ci permette di conoscere il numero di presenze reali in una determinata località. A livello Italia, se vogliamo conoscere il numero delle presenze reali dobbiamo moltiplicare il numero delle presenze ufficiali 344.413.317 per 3,12. In sostanza le presenze reali sono pari a più del triplo di quelle ufficialmente registrate. Tale moltiplicatore avrà quindi un valore tanto più basso quanto maggiore sarà la presenza di strutture ufficiali e la loro capacità di assorbire di flussi turistici. Vice versa nelle località con strutture ufficiali sottodimensionate, il valore del moltiplicatore tenderà a crescere. A livello di macroaree è già possibile apprezzare l'applicazione del moltiplicatore, paragonando la situazione del nord est (1,84) con quella delle Isole ove per ottenere le presenze reali occorre moltiplicare per più di 6,5 le presenze rilevate dalle statistiche ufficiali.

L'analisi delle abitazioni ad uso turistico a livello provinciale

Ma è a livello provinciale che si apprezza maggiormente l'utilizzo del moltiplicatore in quanto è proprio a livello locale che la rilevazione dei flussi turistici delle abitazioni private fa cambiare, anche radicalmente, la dimensione del mercato. L'impatto massimo delle presenze nelle abitazioni per vacanza viene rilevato per i due grandi centri di Roma e Palermo, sul cui territorio si concentra circa il 9% dell'intero flusso su scala nazionale.

A Roma in particolare si stimano oltre 41 milioni di presenze nelle abitazioni per vacanza, frutto di una capacità attrattiva primaria della capitale, dell'allungamento della stagione offerta dalla integrazione delle molteplici risorse del territorio e, non va dimenticato, del notevole uso balneare, spesso effettuato dai romani stessi, del parco edilizio disponibile nei duecento chilometri di costa tra Civitavecchia e Nettuno. Anche per Palermo e per i 23 milioni di flusso generato, valgono le stesse motivazioni.

Tra le prime 10 province per volume, tutte oltre un'incidenza del 2,4% sul totale nazionale, si collocano i centri più fortemente caratterizzati dalla risorsa balneare; Salerno, Savona, Lecce, Messina, Cosenza e Messina vedono risaltata la loro dotazione strutturale di abitazioni, che ben si coniuga al target turistico di offerta locale per una stima dei flussi di presenza annua tra 17 e 24 milioni di pernottamenti. All'altro estremo, sono 5 le province con meno di un milione di flusso annuo, valore ben poco incidente sull'intero movimento nazionale (sotto lo 0,2%) mentre altre 14 presentano valori tra 1 e 2 milioni, tra lo 0,2% e lo 0,3%.

Tab. 10 - Le prime cinquanta province (su 103) per presenze in abitazioni ad uso turistico, per moltiplicatore delle presenze ufficiali e per percentuale di occupazione delle abitazioni ad uso turistico.

Province	Turisti che usano le abitazioni ad uso turistico	Peso % sul totale nazionale	Province	Coefficiente moltiplicativo del turismo ufficiale	Province	Percentuale di occupazione in abitazioni ad uso turistico
Roma	41.367.379	5,7	1 Caltanissetta	38,82	1 Salerno	39,0
Palermo	23.681.274	3,2	2 Enna	25,63	2 Napoli	38,8
Salerno	23.634.785	3,2	3 Rieti	19,26	3 Prato	35,3
Savona	22.166.810	3,0	4 Taranto	17,36	4 Lodi	35,0
Lecce	21.408.945	2,9	5 Avellino	14,38	5 Padova	35,0
Messina	17.517.007	2,4	6 Isernia	13,81	6 Latina	30,5
Trento	17.489.886	2,4	7 Caserta	12,69	7 Milano	30,3
Cosenza	17.310.685	2,4	8 Agrigento	12,49	8 Verona	30,2
Latina	17.274.918	2,4	9 Ragusa	11,77	9 Treviso	29,1
Genova	16.302.511	2,2	10 Lecco	11,16	10 Firenze	28,8
Torino	15.799.414	2,2	11 L'Aquila	10,69	11 Ferrara	27,6
Brescia	15.351.936	2,1	12 Trapani	10,61	12 Palermo	27,2
Sassari	14.714.081	2,0	13 Benevento	10,32	13 Bolzano	26,8
L'Aquila	14.459.051	2,0	14 Siracusa	9,36	14 Roma	26,2
Imperia	14.281.984	2,0	15 Asti	9,18	15 Siracusa	25,5
Venezia	14.169.974	1,9	16 Brindisi	8,96	16 Teramo	25,2
Taranto	12.705.120	1,7	17 Bergamo	8,64	17 Pescara	24,6
Catania	11.694.001	1,6	18 Campobasso	8,41	18 Messina	24,5
Trapani	11.509.990	1,6	19 Reggio di Calabria	8,40	19 Pisa	24,4
Agrigento	11.009.554	1,5	20 Alessandria	8,33	20 Cremona	24,3
Grosseto	10.720.571	1,5	21 Bari	8,15	21 Brescia	24,1
Bergamo	10.366.835	1,4	22 Palermo	8,12	22 Imperia	24,0
Napoli	10.300.788	1,4	23 Piacenza	7,86	23 Savona	23,2
Ferrara	10.223.071	1,4	24 Cuneo	7,77	24 Bologna	23,1
Verona	9.867.284	1,4	25 Catania	7,73	25 Catania	23,0
Brindisi	9.852.733	1,4	26 Lecce	7,62	26 Varese	22,8
Caserta	9.812.317	1,3	27 Oristano	7,15	27 Pistoia	22,5
Cagliari	9.659.492	1,3	28 Cosenza	7,05	28 Livorno	22,1
Bari	9.200.022	1,3	29 Biella	6,83	29 Rovigo	22,0
Siracusa	9.017.936	1,2	30 Crotone	6,67	30 Grosseto	21,8
Teramo	8.879.314	1,2	31 Latina	6,60	31 Genova	21,3
Foggia	8.791.484	1,2	32 Catanzaro	6,53	32 Cagliari	21,2
Ragusa	8.779.171	1,2	33 Pavia	6,15	33 Perugia	21,2
Sondrio	8.389.825	1,2	34 Genova	6,14	34 Mantova	21,2
Livorno	7.633.366	1,0	35 Varese	6,14	35 Rimini	20,9
Ravenna	6.822.944	0,9	36 Chieti	5,82	36 Venezia	20,8
Lucca	6.801.096	0,9	37 Messina	5,61	37 Caserta	20,8
Catanzaro	6.777.211	0,9	38 Ferrara	5,50	38 La Spezia	20,7
Cuneo	6.774.514	0,9	39 Torino	5,44	39 Ravenna	20,6
Como	6.368.540	0,9	40 Como	5,05	40 Lecce	20,4
Belluno	6.324.590	0,9	41 Imperia	5,01	41 Trento	20,4
Bologna	6.123.818	0,8	42 Frosinone	4,99	42 Reggio Emilia	20,2
Aosta	5.955.839	0,8	43 Vercelli	4,99	43 Taranto	20,2
Nuoro	5.556.945	0,8	44 Viterbo	4,98	44 Caltanissetta	20,0
Varese	5.248.851	0,7	45 Modena	4,75	45 Trieste	20,0
Chieti	5.206.651	0,7	46 Pordenone	4,70	46 Ragusa	19,8
Frosinone	5.205.621	0,7	47 Reggio nell'Emilia	4,64	47 Ascoli Piceno	19,7
Modena	5.154.552	0,7	48 Sondrio	4,63	48 Forlì Cesena	19,7
Verbano C.O.	5.125.521	0,7	49 Potenza	4,45	49 Sassari	19,6
Reggio C.	5.093.780	0,7	50 Savona	4,37	50 Trapani	19,5

Nella sostanza i grandi poli di attrazione del turismo confermano le loro performance anche tenendo conto delle presenze turistiche non rilevate. Il discorso cambia per tanti centri apparentemente minori la cui attrattività turistica risulta palesemente nascosta dai valori forniti dalle ufficiali. È il caso di Agrigento che con l'apporto delle 11.009.554 presenze non rilevate raggiunge quota 11.967.984 (dati 2003), passando dalla settantunesima alla trentatreesima posizione della classifica delle 103 province. Stesso discorso per Bergamo che con 10.366.835 presenze non rilevate raggiunge quota 11.724.448 (dati 2003), passando dalla cinquantottesima alla trentacinquesima posizione. Un altro caso eclatante è quello di Taranto e Milano: la città pugliese secondo le rilevazioni ufficiali è settantottesima con 776.426 presenze mentre Milano è settima con 10.473.377. Tenendo conto anche delle presenze non rilevate delle abitazioni ad uso turistico le posizioni si invertono:

Taranto raggiunge la ventiquattresima posizione con 13.481.546 presenze e Milano scende alla ventisettesima posizione con 12.994.868 presenze. Naturalmente queste cifre vanno valutate con la dovuta cautela, tenendo conto anche di elementi qualitativi. Solo per fare un esempio, la percentuale di occupazione delle abitazioni turistiche della provincia di Taranto è del 20% che è il valore percentuale medio d'occupazione delle abitazioni ad uso turistico in Italia. Milano, provincia ove la cosiddetta bassa stagione non esiste, la percentuale di occupazione sale al 30% così che l'occupazione nelle abitazioni turistiche nella provincia di Milano eguaglia il tasso di occupazione media nelle strutture ricettive ufficiali.

Il turismo balneare attiva il maggior numero delle abitazioni per vacanza, sia come soggiorno del proprietario che in affitto, ma non presenta, forse in modo diverso da quanto ci si potrebbe attendere, una utilizzazione media annua abbastanza elevata, proprio per la forte stagionalità della tipologia. Ne è prova il posizionamento secondario (tra il 20% e il 25%) di province a dotazione prevalentemente balneare quali Pescara, Messina, Imperia, Savona, Catania, Livorno. Sembra quasi che la risorsa balneare sia condizione necessaria (visti i volumi che attiva) ma non sufficiente perché il sistema delle abitazioni per vacanza renda un contributo determinante tramite una maggiore utilizzazione ed un uso più "residenziale" e partecipato, al modello di sviluppo locale e all'economie delle province in esame.

In questa direzione sembra muoversi anche l'attrazione esercitata dalla montagna, che, al netto di Trento (in media nazionale) e soprattutto di Bolzano (caso tipico analizzato in seguito), sembra disporsi su livelli di utilizzazione piuttosto contenuti. Da Verbano Cusio Ossola al 18%, Sondrio al 17%, Belluno al 16,5%, fino ad Aosta al 15%, i tassi di uso sono di gran lunga inferiori al 20% del totale Italia (due mesi annui), sintomo di una difficile traduzione in pernottamenti delle proprietà di abitazioni che peraltro possono essere utilizzate sia per la stagione invernale e sciistica che per quella estiva; la situazione è anche l'effetto di uno scarso ricorso all'inserimento delle case stesse nel mercato della locazione.

L'impatto sulla popolazione residente e sui territori

In ogni caso la rilevazione delle presenze effettive porta a rivedere la mappa del mercato turistico italiano. Una revisione che dovrebbe spingere molti amministratori locali sia a guardare con maggiore convinzione alle potenzialità turistiche della propria realtà provinciale sia a predisporre infrastrutture e servizi pubblici adeguati alle reali dimensioni del flusso turistico ospitato. In questa prospettiva occorre tenere conto non solo del rapporto fra consistenza delle strutture ricettive ufficiali e ad abitazioni ad uso turistico ma anche del loro impatto sociale. In questa prospettiva spicca la situazione di Savona che con il 16,5% è la provincia italiana più esposta all'incidenza dei turisti che utilizzano abitazioni private rispetto ai residenti. In realtà l'incidenza è forte anche nel resto della Liguria: Imperia è al quarto posto con il 12,6%.

Oltre le due liguri, tra le prime 10 province, con oltre l'8,5% di incidenza sui presenti totali, si collocano ben 6 province a prevalenza turistica di montagna. Vengono dunque evidenziati l'impatto, ma anche la redditività, derivante dalle scelte di programmazione urbanistica locali, tese a favorire la crescita di un sistema di abitazioni, diverso dal residenziale, destinato a coniugare esigenze di un turista spinto da motivazioni di compravendita turistica e di investimento immobiliare.

A Bolzano sono solo il 6,6% le abitazioni per vacanza sul totale delle edificate rispetto al 34% di Trento; questo dato sull'offerta, integrato con i tratti della domanda indica che probabilmente la gran parte del patrimonio di seconde case è stato trasformato nel corso degli anni a sistema ricettivo ufficiale magari ad affittacamere, garni, bed & breakfast, forme che hanno accresciuto il peso della provincia altoatesina sul flusso ufficiale ma contratto la propensione alle abitazioni per vacanza rilevate, ad esempio, nella vicina Trento. E' noto, comunque, che l'Alto Adige si caratterizza per una forte presenza di piccole strutture ufficiali a gestione familiare.

Subito a ridosso delle prime 10 province, tra il 6,5% e l'8,5% si collocano invece le province di più contenute dimensioni del Sud Italia e delle isole con prevalenza di risorsa balneare. L'impatto sul normale svolgimento della vita quotidiana è piuttosto evidente anche in un dato medio annuale che riesce a oscurare le punte massime superiori al 70% che per alcune località si rilevano durante il mese di agosto.

Ai margini rimangono, invece, le aree delle piccole città d'arte delle quali è costellato il territorio nazionale; Mantova, Padova, Pisa, Siena, Arezzo, Treviso, Pavia, sono tra le province nelle quali il peso del turista delle abitazioni per vacanza si fa meno sentire; la misura inferiore all'1,5% dimostra la dissonanza di obiettivi tra il fruitore di abitazioni per vacanza e la risorsa culturale dell'Italia minore. Irrisoria, infine, l'influenza sul sistema quotidiano di Milano, a causa dell'eccedenza della componente residenziale e turistica ufficiale; di Trieste e di Lodi (0,2%) per la scarsa attivazione di volumi totali.

Tab. 11 - Domanda turistica di abitazioni per vacanza.Indicatori di impatto sociale e territoriale per provincia – 2003

Prime cinquanta province

Province	Incidenza % dei turisti nelle abitazioni sul totale dei presenti nel territorio	Province	Incidenza turisti nelle abitazioni sul territorio (per kmq.)
Savona	16,5	1 Savona	14.352
Sondrio	15,5	2 Imperia	12.360
L'Aquila	13,0	3 Genova	8.868
Imperia	12,6	4 Napoli	8.796
Aosta	12,0	5 Roma	8.052
Trento	10,8	6 Lecce	7.759
Latina	9,5	7 Latina	7.676
Belluno	9,4	8 Rimini	6.530
Verbano C. Ossola	8,6	9 Livorno	6.269
Grosseto	8,5	10 Lecco	5.917
Rieti	8,4	11 Venezia	5.753
Ragusa	8,4	12 Ragusa	5.439
Messina	7,8	13 Taranto	5.420
Teramo	7,5	14 Messina	5.394
Vibo Valentia	7,4	15 Brindisi	5.359
Isernia	7,2	16 Como	4.944
Trapani	7,1	17 Salerno	4.801
Lecce	7,0	18 La Spezia	4.786
Agrigento	6,8	19 Palermo	4.744
Salerno	6,8	20 Trapani	4.677
Cosenza	6,7	21 Teramo	4.553
Sassari	6,7	22 Varese	4.379
Brindisi	6,3	23 Siracusa	4.276
Campobasso	6,1	24 Ferrara	3.884
Siracusa	6,0	25 Lucca	3.836
Taranto	5,9	26 Bergamo	3.808
Ferrara	5,6	27 Pistoia	3.744
Nuoro	5,4	28 Caserta	3.718
Lecco	5,4	29 Ravenna	3.671
Crotone	5,1	30 Agrigento	3.619
Catanzaro	4,9	31 Gorizia	3.615
Caltanissetta	4,8	32 Catania	3.292
Livorno	4,8	33 Brescia	3.209
Genova	4,7	34 Verona	3.162
Foggia	4,2	35 Vibo Valentia	3.162
Palermo	4,1	36 Massa Carrara	3.038
Ravenna	4,0	37 L'Aquila	2.872
Enna	4,0	38 Catanzaro	2.834
La Spezia	3,9	39 Trento	2.818
Venezia	3,9	40 Sondrio	2.612
Como	3,9	41 Cosenza	2.603
Verona	3,7	42 Prato	2.551
Caserta	3,7	43 Pescara	2.415
Bergamo	3,6	44 Grosseto	2.380
Piacenza	3,6	45 Torino	2.313
Brescia	3,5	46 Caltanissetta	2.304
Chieti	3,4	47 Verbano Cusio Ossola	2.273
Massa Carrara	3,4	48 Novara	2.189
Frosinone	3,4	49 Crotone	2.095
Cuneo	3,4	50 Chieti	2.012

In relazione alle unità di territorio, convenzionalmente in kmq, è ancora la Liguria ad emergere, perché associa la grande consistenza dei flussi alle più contenute dimensioni territoriali delle province. Ai primi tre posti in termini di impatto del turista per kmq si collocano Savona, Imperia e Genova, ma anche i grandi centri come Napoli e Roma dimostrano un livello di attenzione da non sottovalutare se, come è vero, si rilevano mediamente tra 8.000 e 9.000 turisti annui per kmq di superficie territoriale. Anche Venezia e Palermo rafforzano questa connotazione dei grandi centri turistici nazionali.

4. Dinamica e tendenze delle abitazioni per vacanza nella prima metà degli anni duemila

Negli anni 2001-2003 si è rilevata una tendenza di contrazione del tutto omogenea a quella che pervade le strutture alberghiere ed extralberghiere italiane.

Nel 2001 la stima dell'utilizzazione delle abitazioni per vacanza indicava un'entità complessiva del movimento pari a 771 milioni di pernottamenti, scesi a 741 nell'anno successivo e consolidati in basso nella stima 2003 a 729 milioni di pernottamenti. Una perdita netta di 42 milioni di presenze in due anni, che, unita a quella rilevata per la ricettività ufficiale, fa passare la stima complessiva delle presenze da 1,12 miliardi del 2001 alle 1,07 del 2003, per un totale di quasi 50 milioni di presenze in meno.

Tab. 12 - Presenze stimate nelle case per vacanza, presenze ufficiali e turismo pernottante complessivo 2001-2003 per macroarea e totale nazionale

2001	Presenze di Turisti che usano le abitazioni per vacanza	Presenze nei campeggi	Presenze nelle strutture alberghiere ed extralberghiere diverse da campeggi	Presenze di Turismo pernottante complessivo
Nord ovest	163.700.562	7.873.286	43.897.155	215.471.003
Nord est	117.382.341	26.007.634	117.092.155	260.482.130
Centro	151.482.020	14.698.394	71.528.187	237.708.601
Sud	186.446.912	12.154.676	33.142.811	231.744.399
Isole	151.885.912	3.777.211	20.146.670	175.809.793
Italia	770.897.747	64.511.201	285.806.978	1.121.215.926
2002				
Nord ovest	162.916.397	7.572.257	45.049.713	215.538.367
Nord est	115.540.197	25.279.058	115.195.537	256.014.792
Centro	137.828.599	14.723.513	67.377.928	219.930.040
Sud	185.869.057	12.151.558	34.488.548	232.509.163
Isole	138.919.629	3.920.038	19.488.900	162.328.567
Italia	741.073.879	63.646.424	281.600.626	1.086.320.929
2003				
Nord ovest	158.022.382	7.848.415	45.333.414	211.204.211
Nord est	117.365.251	25.111.180	115.055.818	257.532.249
Centro	132.752.701	14.627.943	65.508.697	212.889.341
Sud	188.487.857	12.509.790	34.881.737	235.879.384
Isole	132.595.126	3.780.140	19.756.183	156.131.449
Italia	729.223.317	63.877.468	280.535.849	1.073.636.634

La crisi del sistema casa negli ultimi tre anni è confermata dal tasso di contrazione che, se paragonato alla già difficile situazione delle strutture ufficiali, dimostra una più pronunciata tendenza in calo che in termini percentuali si realizza nella diminuzione del 5,4% in due anni, rispetto al -1,7% registrato dai dati Istat riferiti ad alberghi e strutture complementari.

Se le regioni del Sud Italia e quelle del Nord est hanno reagito nel 2003 ad un anno precedente piuttosto negativo riportandosi sui valori di flusso turistico del 2001 e il Nord Ovest flette proprio nell'ultimo anno di circa 3,5 punti percentuali (-5 milioni di presenze), è nel centro Italia e nelle Isole che si registra l'inarrestabile corsa al decremento dell'uso, in qualità di proprietario, di locatario o di visitatore di parenti o amici, del patrimonio edilizio delle abitazioni per vacanza situate sul territorio nazionale.

Nelle due macroaree, le grandi difficoltà degli ultimi due anni risultano abbastanza omogenee per entità e per variazioni percentuali: una flessione di oltre il 12% dei volumi in due anni significa passare da 152 a 133 milioni di pernottamenti con una perdita netta cumulata di 37 milioni di presenze, i cui effetti sui mercati dell'intermediazione e sulle economie locali non hanno tardato a manifestarsi, visto che questa contrazione si è ulteriormente aggravata nel corso del 2004.

Sono le tre regioni a massimo volume di presenze attivate a presentare le variazioni più preoccupanti tra il 2001 e il 2003. Il -17% del Lazio, il -15% della Sicilia (18 milioni di presenze perse) e il -12% della Campania appaiono determinanti nella lettura delle trasformazioni del mercato degli alloggi privati di questi ultimi anni. In tali regioni, sono le province di Roma, Napoli, Agrigento, Catania, Messina e Palermo a presentare i più evidenti margini di diminuzione in congiunzione all'importanza che questa offerta ricettiva sviluppa per il comparto turistico e l'economia globale. Di minore entità i cali registrati a Salerno, Latina e Trapani mentre unica provincia in saldo positivo di queste tre regioni è Rieti.

Diminuisce, pur a ritmi più contenuti, anche la domanda tradizionale in Liguria (-4%), ma al proprio interno Savona presenta un andamento stabile con presenze intorno ai 22 milioni annui; anche la Toscana presenta una forte diminuzione (-7%), colpita da un calo rilevante della costa tirrenica tra Livorno (-11%), Lucca e Massa Carrara (-6%), mentre la provincia di Grosseto consolida il ruolo guida in regione (11 milioni di presenze circa) con un rialzo di quasi 6 punti percentuali in due anni. Anche a Cagliari (-4,4%) e Sassari (-6,3%) la diminuzione colpisce i poli regionali a massima vocazione ricettiva.

Tra le regioni che invece hanno visto incrementare il flusso di turisti nelle abitazioni per vacanza, sicuramente è la Calabria a detenere il ruolo di protagonista principale; alla stabilità di Cosenza, che comunque rappresenta il 50% dell'intera domanda di abitazioni della regione, rispondono tassi di crescita tra il +20% di Catanzaro e il +44% di Vibo Valentia, a dimostrazione del raggiungimento di nuove destinazioni del mercato delle compravendite e delle locazioni, sebbene condizionate negativamente dalla corta stagionalità.

Trentino Alto Adige, Abruzzo (soprattutto a L'Aquila, meta tradizionale) e Valle d'Aosta testimoniano una buona reattività che si fonda sulla clientela consolidata e sulla sempre maggior valenza che la valenza ambientalista sta assumendo.

Solo la Puglia, si aggiunge alla Calabria tra le regioni del sud nel recupero di posizioni in anni di difficile congiuntura. Le buone crescite a Bari e Foggia, la conferma del +3% di Lecce, che porta il volume complessivo provinciale a 21 milioni di turisti pernottanti nelle abitazioni, e il forte impulso a Brindisi (+16%) assorbono il lieve calo di Taranto (-2%) che rimane comunque la seconda provincia delle regioni per movimento totale.

L'economia attivata dalle abitazioni per vacanza

Secondo le stime effettuate in base ai valori medi di spesa turistica per pernottamento effettuate da UIC, la spesa turistica totale sostenuta nel 2003 in Italia dai turisti che soggiornano nelle abitazioni per vacanza ammonta a 31,1 miliardi di euro, oltre il 41% della spesa complessiva attivata dal turismo pernottante, comprensivo delle presenze ufficiali e di quelle non rilevate delle abitazioni ad uso turistico del nostro Paese. Secondo una valutazione opportuna dei moltiplicatori di spesa e degli effetti diretti e indiretti, sono attivati da questa spesa per consumi ben 25,7 miliardi di € di valore aggiunto, quota che rappresenta il 2,19% dell'intera ricchezza prodotta annualmente in Italia.

All'attivazione in termini di Valore Aggiunto corrisponde anche un'attivazione in termini di unità di lavoro. Data la natura del concetto¹, il parametro non è in alcun modo considerabile come una misura dell'occupazione effettivamente impegnata (ad esempio, un lavoratore che operasse per 16 ore giornaliere, varrebbe, a fine anno, per due unità di lavoro), ma non c'è dubbio che quest'ultima sia fortemente correlata a questa sorta di «spazio di lavoro» econometricamente stimato. Tenuto conto di questa avvertenza, si registra che le unità di lavoro attivate complessivamente in Italia ammontano a 867mila, il 36,5% dell'intera quota generata dal settore turistico in ambito nazionale.

Il dato di spesa utilizzato per il turista delle abitazioni per vacanza è pari a 42,7 euro di media giornaliera, media ponderata tra le motivazioni di presenza nelle abitazioni in affitto (intorno al 43%), in casa di proprietà (in crescita al 20%) o per visita a parenti e amici (al 37%).

Spesa turistica e valore aggiunto attivato nelle macroaree, nelle regioni e nelle province

L'analisi territoriale mette in risalto la priorità di impatto sociale, economico e occupazionale fornito dal sistema ricettivo "Casa" nel Sud Italia e soprattutto nelle Isole; la spesa turistica generata dai turisti nelle abitazioni supera quella imputabile ai movimenti ufficiali. Nelle Isole tale spesa costituisce addirittura i due terzi del totale sostenuto dal flusso pernottante di turisti, con una ricaduta sulla socialità di 4.665 milioni di euro, quota molto vicina ad una incidenza del 5% sull'intera ricchezza prodotta nelle due regioni. E' a Messina, Ragusa, Trapani e Agrigento e Sassari che addirittura il contributo del sistema Casa supera il 6,5% del valore aggiunto complessivamente prodotto in provincia. Gli effetti sull'occupazione conducono a stimare in 158mila le unità di lavoro impegnate nel turismo in Sicilia e Sardegna, quota senza dubbio prioritaria rispetto al totale della forza lavoro occupata nelle due regioni.

Tab.13 Spesa turistica dei turisti nelle abitazioni, valore aggiunto attivato e occupazione – Indicatori compositi per macroarea

Regione	Spesa Turisti nelle abitazioni (milioni di Euro)	Incidenza % spesa dei turisti nelle case sulla spesa del turismo pernottante	Attivazione di valore aggiunto dai turisti nelle abitazioni (Milioni di Euro)	Quota % di valore aggiunto attivato dai turisti nelle abitazioni	Occupazione attivata in termini di Unità di Lavoro
Nord ovest	6.748	49,3	5.560	1,48	188.008
Nord est	5.011	21,5	4.129	1,59	139.636
Centro	5.669	35,1	4.671	1,88	157.943
Sud	8.048	56,5	6.632	3,43	224.254
Isole	5.662	64,8	4.665	4,96	157.756
Italia	31.138	40,9	25.656	2,19	867.596

Significativa anche la valutazione del peso economico delle abitazioni per vacanza in tutto il Sud Italia, dove il volume totale di spesa è massimo (8 miliardi di Euro) e induce il 3,4% del valore aggiunto complessivo, con punte regionali significative in Calabria (5%), Abruzzo e Molise, mentre la lettura provinciale tende a far emergere Cosenza, Crotone e Lecce, in ordine tra il 6,8% e 7,7% e la punta massima del Mezzogiorno registra a L'Aquila oltre il 10% dell'intero valore aggiunto provinciale; a L'Aquila si integrano infatti le risorse turistiche della Montagna a quelle dell'area protetta, vero punto di svolta per la migliore utilizzazione del consistente patrimonio edilizio, destinato alla ricezione turistica.

¹ In termini quanto più possibile semplici e anche intuitivamente, l'«unità di lavoro» può definirsi come la quantità di produzione ottenibile, data una certa tecnologia, da un prestatore d'opera che lavora, ad orario regolare, per un numero standard di giornate lavorative in un anno. Così, stabilita la consistenza del PIL di un settore, è facilmente stimabile il numero di «unità di lavoro» che, teoricamente, dovrebbero essere occorse per ottenerlo.

Tab.14 Spesa turistica dei turisti nelle abitazioni, valore aggiunto attivato e occupazione – Indicatori compositi per regione

Regione	Spesa Turisti nelle abitazioni (milioni di Euro)	Incidenza % spesa dei turisti nelle case sulla spesa del turismo pernottante	Attivazione di valore aggiunto dai turisti nelle abitazioni (Milioni di Euro)	Quota % di valore aggiunto attivato dai turisti nelle abitazioni	Occupazione attivata in termini di Unità di Lavoro
Abruzzo	1.345	59,1	1.108	5,11	37.480
Basilicata	161	41,1	132	1,54	4.480
Calabria	1.553	61,8	1.280	4,95	43.284
Campania	2.071	44,6	1.707	2,20	57.710
Emilia Romagna	1.936	28,8	1.596	1,56	53.954
Friuli Venezia Giulia	367	24,1	302	1,09	10.227
Lazio	3.008	48,9	2.479	2,04	83.816
Liguria	2.433	55,8	2.004	5,67	67.784
Lombardia	2.433	41,8	2.005	0,84	67.794
Marche	546	23,7	450	1,49	15.210
Molise	272	73,0	224	4,26	7.585
Piemonte	1.627	58,2	1.341	1,35	45.344
Puglia	2.646	65,4	2.180	3,99	73.715
Sardegna	1.356	50,0	1.117	4,39	37.770
Sicilia	4.306	71,5	3.548	5,17	119.985
Toscana	1.840	27,6	1.516	1,90	51.268
Trentino Alto Adige	937	15,3	772	3,03	26.100
Umbria	275	26,6	226	1,37	7.649
Valle d'Aosta	254	35,8	210	6,90	7.086
Veneto	1.771	19,7	1.459	1,39	49.354
Italia	31.138	40,9	25.656	2,19	867.596

Più contratto rispetto alla media nazionale appare l'apporto generalizzato delle abitazioni turistiche nella formazione della ricchezza locale. Al Nord est, la spesa effettuata dai turisti nelle case per vacanza supera di poco la quinta parte della spesa turistica totale, riuscendo però ad oltrepassare comune la significativa quota dell'1,5% di attivazione del valore aggiunto regionale. E' il Trentino Alto Adige (Trento soprattutto) ad ergersi rispetto a Veneto e Friuli Venezia Giulia, frenate nella spinta da alcune province importanti quali Trieste, Padova, Treviso e Vicenza che non raggiungono l'incidenza del punto percentuale sulla ricchezza locale.

La massima vocazione tra le regioni registrata da Liguria e Val d'Aosta non riesce a incidere con decisione sul tasso della macroarea Nord Ovest in cui sono inseriti; è proprio il Nord Ovest il territorio in cui è minimo il contributo del valore aggiunto attivato dalla spesa dei turisti nelle abitazioni allo sviluppo delle ricchezza totale. Sono infatti le scarse peculiarità espresse da province molto più importanti in senso demografico a trascinare verso il basso l'indice dell'intero Nord Ovest.

Le province lombarde di Cremona, Pavia, Milano, Lodi, Mantova e Varese non superano il punto percentuale nell'apporto al valore aggiunto complessivo e anche tutte le province piemontesi al netto di Verbano Cusio Ossola (5,5%) e Cuneo, non si scostano molto dal valore 1%. Diversa l'analisi per la Liguria; Savona e Imperia confermano il ruolo guida in ambito nazionale nella ricezione dei turisti in abitazioni che si traduce anche in ricchezza locale e attivazione di occupati. A Savona i

950 milioni di euro spesi dai 22 milioni di turisti nelle abitazioni inducono 26 unità di lavoro e un valore aggiunto di 780 milioni di euro, una cifra superiore al 12% dell'intera ricchezza provinciale. A Imperia e provincia, il tasso è comunque del 10,4%, significativo anche in termini di occupazione perché le 17 mila unità di lavoro attivate rappresentano l'8% della popolazione residente.

Il ruolo delle agenzie immobiliari turistiche

Nella gestione degli alloggi in affitto, ed in particolare in quella delle seconde case, giocano un ruolo fondamentale le agenzie immobiliari turistiche, che operano nelle località di destinazione e in alcuni grandi bacini di utenza. Se la loro attività principale è teoricamente quella della vendita degli alloggi, in non pochi casi è presente, e talvolta prevale, la formula dell'affitto.

Statisticamente non è possibile distinguere le agenzie che commercializzano immobili turistici dalle altre per cui, per una prima analisi si sono verificati gli scostamenti dalle medie nazionali (per le regioni) e dalle medie regionali per le province. Nel caso dell'analisi a livello regionale, tuttavia, emerge in modo immediato che nel Sud Italia sono presenti poche agenzie turistiche, quasi a dispetto del fatto che notoriamente l'utilizzazione delle "secondo case" è più concentrata rispetto al resto del paese. Di fatto tutte le regioni del Sud presentano scostamenti negativi rispetto alla media nazionale, con un massimo in Basilicata, seguita da Calabria, Sicilia e Campania. Il fenomeno può essere spiegato da un lato con il fatto che in molti esercizi prevale l'attività di vendita immobiliare vera e propria e dall'altro ricordando che la gran parte del fenomeno turistico viene commercializzata altrove, nei paesi di origine della clientela, ed usa altre formule quali, ad esempio, quella delle agenzie di viaggi.

Più significativo appare lo scostamento che si verifica a livello provinciale rispetto alla media regionale perché appare evidente che fra le prime quindici province sono tutte fortemente caratterizzate in senso turistico.

Ma dove l'analisi rivela il massimo dell'efficacia è a livello comunale. Si sono considerati i comuni di cinque province turistiche, Venezia, Imperia, Lucca, Lecce e Cosenza per verificare gli scostamenti fra intensità della presenza delle agenzie immobiliari rispetto alla media provinciale, e regionale.

Ne risulta che i comuni turistici presentano comunque un differenziale positivo che fa intuire quanto decisivo sia il ruolo del turismo non solo in termini di apporto economico diretto di reddito, ma anche per il modo in cui attiva altri comparti. Sembra opportuno rilevare, infatti, che la costruzione di un alloggio o di un albergo turistico viene riclassificata a livello di aggregato nazionale nel comparto delle costruzioni, ma è dovuta a motivazioni turistiche potrebbe far parte anche di un conto consolidato (o satellite) del turismo.

Tab. 15 Le province con il maggior scostamento del numero di agenzie immobiliari sulla popolazione rispetto alla media regionale

Province	Numero agenzie immobiliari	Media agenzie per abitante	Scostamenti dalla media regionale
1 Savona	599	21,63	6,77
2 Grosseto	354	16,7	5,08
3 Imperia	370	17,96	3,1
4 Bologna	1.175	12,68	3,08
5 Sassari	335	7,33	2,88
6 Livorno	469	14,32	2,7
7 Catanzaro	166	4,5	2,66
8 Lucca	519	13,88	2,27
9 Ravenna	413	11,76	2,16
10 Piacenza	309	11,56	1,96
11 Milano	3.871	10,4	1,32
12 Venezia	821	10,09	1,22
13 Trieste	197	8,19	1,16
14 Trento	338	7	1,15
15 Padova	859	10,02	1,14

Tab.16 I comuni con il maggior scostamento della media di agenzie immobiliari per residente rispetto alla media delle province indicate

	Comune	Scostamenti dalla media per provincia	Scostamenti dalla media regionale	Scostamenti dalla media nazionale
1	San Michele Al Tagliamento	33,54	34,60	36,83
2	Caorle	23,08	24,14	26,37
3	Iesolo	19,12	20,18	22,41
4	Dolo	4,65	5,71	7,94
5	San Dona' Di Piave	3,72	4,78	7,01
6	Fiesso D'artico	3,43	4,49	6,72
7	Venezia	1,09	2,15	4,38
8	Scorze'	0,24	1,30	3,53
9	Noale	0,04	1,10	3,33
10	Martellago	-0,22	0,84	3,07
	Provincia di Venezia	0,00	1,06	3,29
1	Diano Marina	40,38	43,43	51,65
2	San Bartolomeo Al Mare	21,73	24,78	33,00
3	Ospedaletti	20,86	23,91	32,13
4	Santo Stefano Al Mare	15,20	18,25	26,47
5	Bordighera	14,51	17,56	25,78
6	San Remo	6,09	9,14	17,36
7	Villa Faraldi	4,81	7,87	16,09
8	Airole	4,11	7,17	15,39
9	San Lorenzo Al Mare	3,27	6,33	14,55
10	Vallecrosia	3,13	6,18	14,40
	Provincia di Imperia	0,00	3,05	11,27
1	Forte Dei Marmi	69,31	71,78	76,76
2	Viareggio	9,85	12,33	17,31
3	Pietrasanta	8,48	10,96	15,94
4	Camaione	2,41	4,89	9,87
5	Lucca	-0,91	1,57	6,55
6	Bagni Di Lucca	-3,43	-0,95	4,03
7	Altopascio	-4,54	-2,06	2,92
8	Massarosa	-5,45	-2,98	2,00
9	Seravezza	-5,48	-3,00	1,98
10	Porcari	-5,92	-3,44	1,54
	Provincia di Lucca	0,00	2,48	7,46
1	Patu'	8,72	8,09	4,94
2	Otranto	8,35	7,72	4,57
3	Morciano Di Leuca	5,70	5,07	1,92
4	Lecce	5,60	4,97	1,82
5	Porto Cesareo	5,51	4,88	1,73
6	Alezio	5,08	4,45	1,30
7	Ugento	4,86	4,23	1,08
8	Salve	3,72	3,09	-0,06
9	Melendugno	3,51	2,88	-0,27
10	Gallipoli	2,55	1,92	-1,23
	Provincia di Lecce	0,00	-0,63	-3,78
1	Scalea	12,58	13,02	8,22
2	Mandatoriccio	7,54	7,98	3,18
3	Trebisacce	5,45	5,89	1,09
4	Sanginetto	4,93	5,37	0,57
5	San Nicola Arcella	4,76	5,20	0,40
6	Santo Stefano Di Rogliano	4,71	5,15	0,35
7	Cosenza	4,36	4,80	0,00
8	Paola	4,16	4,60	-0,20
9	Santa Maria Del Cedro	3,88	4,32	-0,48
10	Roseto Capo Spulico	3,44	3,88	-0,92
	Provincia di Cosenza	0,00	0,44	-4,36

Alcune considerazioni sulla legislazione regionale in materia di RTA e CAV

Il quadro normativo regionale appare come un grande mosaico con tasselli di colori, materiali ed epoche diverse: tanta eterogeneità ha più di una causa in quanto differenti approcci alla regolamentazione del comparto si sono sviluppati nella legislazione regionale in tempi diversi. L'eterogeneità del diritto scritto si è ancora più amplificata nella prassi in quanto sia le amministrazioni locali che gli operatori sono stati costretti o hanno preferito applicare strumenti normativi diversi. Una struttura che ha inserito nell'insegna commerciale il termine residence può esercitare l'attività ricettiva sulla base di diverse autorizzazioni più o meno adeguate alla forma di ospitalità effettivamente fornita: di RTA, di CAV, di affittacamere, di albergo, di B&B, di agriturismo, di appartamenti ammobiliati per turisti in forma imprenditoriale o non imprenditoriale, di strutture residence e di Residence. Nelle Regioni che hanno previsto formalmente la figura del Residence non vi sono possibilità di confusione perché l'utilizzo del termine residence è naturalmente inibito a tutte le attività prive della specifica licenza. L'eterogeneità della legislazione turistica non riguarda naturalmente solo la disciplina del turismo ad appartamenti: la nuova legge quadro statale 135/2001 e, soprattutto, il nuovo titolo V della Costituzione hanno reso arduo, se non impossibile, il tentativo di ricondurre ad unità anche una materia come la regolamentazione delle strutture ricettive che, invece, per il suo valore strettamente tecnico e non politico, dovrebbe trovare facilmente modalità di omogeneizzazione. Va peraltro sottolineato che le tante differenze fra leggi e prassi non sono solo frutto di scelte diverse consapevolmente operate dalle Regioni ma derivano, nella maggior parte dei casi, dalla lentezza degli iter legislativi:

- Toscana, Emilia Romagna, Veneto e Friuli sono già arrivate alla redazione di testi unici;
- la Sicilia è riuscita a chiudere il quadro normativo in materia di RTA e CAV soltanto con il Decreto 11 giugno 2001 di attuazione della legge 27/1996;
- si è già detto della situazione nel Lazio;
- in Basilicata sono in vigore soltanto una legge sull'agriturismo (l.r. 24/1996) e una sui B&B (l.r. 38/2000);
- in Molise di legge vigente c'è soltanto la l.r. 13/2002 sui B&B.

In questi ultimi casi gli unici riconoscimenti legislativi esistenti delle strutture ad appartamento li ritroviamo in forma indiretta nelle leggi di incentivazione e l'attività di regolamentazione è spesso esercitata con il contributo delle APT. Proprio l'esistenza di leggi regionali di "prima generazione" può essere motivo di speranza perché le future leggi regionali potranno conferire maggiore omogeneità al sistema. È bene essere consci delle difficoltà: le differenze esistono su più livelli; da un punto di vista strettamente normativo, esistono due ordini di differenze formali e di prassi:

- sul piano formale, la maggior parte delle leggi prevede le due figure di RTA e CAV (con le eccezioni di Toscana, Sardegna e, Veneto che prevedono anche i residence), da un lato, e gli appartamenti ammobiliati gestiti in forma non imprenditoriale, dall'altro;
- nella prassi, altre figure di ospitalità sono utilizzate in maniera più o meno legittima per autorizzare l'esercizio di attività ricettive in appartamenti.

Bisogna valutare poi la regolamentazione di dettaglio delle singole tipologie contenuta negli allegati delle leggi regionali o in appositi regolamenti di attuazione. Questo ultimo aspetto svolge nella realtà un ruolo determinante ed è ciò che fa davvero la differenza per il mercato. La concreta applicazione di una normativa vuol dire stabilire in dettaglio quali servizi e dotazioni devono essere offerti e ciò va ad incidere direttamente sui costi di gestione delle strutture.

Forti differenze di norme e regolamenti comportano inevitabilmente differenze di competitività fra aziende di regioni diverse soggette allo stesso inquadramento normativo o fra aziende dello stessa regione che sono state assoggettate ad inquadramenti normativi diversi. Il problema delle forti differenze fra le legislazioni regionali è comune a tutti i comparti del turismo, dalla ricettività, all'intermediazione, alle professioni turistiche. Limitando le nostre considerazioni alle imprese ricettive, va sottolineato che, nel caso di tipologie più tradizionali come alberghi e campeggi, le diversità riguardano solo le norme tecniche di dettaglio e non l'inquadramento dell'attività. Nel caso della ricettività ad appartamenti, invece, le differenze investono proprio l'individuazione delle tipologie e poi anche le norme di dettaglio. Le speranze di avere per il turismo in appartamenti un quadro normativo più omogeneo sono dunque molto limitate. La ricettività ad appartamenti non è una

formula nuova: ha alle spalle decenni di sviluppo ed evoluzione cui hanno fatto seguito una pluralità di provvedimenti normativi. È difficile immaginare che tutti i legislatori regionali siano immediatamente disponibili a percorrere strade nuove e comuni. Gli stessi imprenditori, dopo aver trovato un delicato equilibrio fra le normative più diverse, non sono necessariamente favorevoli a cambiare regime e farsi carico di obblighi nuovi e non necessariamente di minore entità rispetto a quelli previsti dalla normativa in cui sono già inquadrati. Ancor meno disponibili sono gli operatori che hanno avuto modo di sfruttare schemi normativi di per sé molto leggeri come quelli creati per le strutture agrituristiche.

L'auspicio è che il presente lavoro sia di stimolo per le istituzioni regionali a riconsiderare i vigenti inquadramenti normativi delle tipologie ricettive ad appartamento e renderli sempre più in grado di interpretare e valorizzare tutte le diverse componenti dell'ospitalità italiana.

Leggi regionali in materia di turismo in RTA, Residence e CAV

Abruzzo	23/07/1982, n. 45	Alberghi Residenziali
	06/11/1984, n. 67	Residenze Turistico Alberghiere
Calabria	28/04/1995, n. 75	Case ed Appartamenti per Vacanza
	03/05/1985, n. 26	Residenze Turistico Alberghiere
Campania	07/03/1995, n. 04	Case ed Appartamenti per Vacanza
	15/03/1984, n. 15	Residenze Turistico Alberghiere
Emilia R.	24/11/2001, n. 17	Case ed Appartamenti per Vacanza
	28/08/2004, n.16	Residenze Turistico Alberghiere
Friuli V.G.	28/08/2004, n.16	Case ed Appartamenti per Vacanza
	28/08/2004, n.16	Alloggi uso turistico
	16/01/2002, n. 02	Residenze Turistico Alberghiere
Lazio	16/01/2002, n. 02	Case ed Appartamenti per Vacanza
	16/01/2002, n. 02	Alloggi uso turistico
Liguria	05/08/1998, n. 33	Case ed Appartamenti per Vacanza
Lombardia	04/03/1982, n. 11	Residenze Turistico Alberghiere
	25/05/1992, n. 13	Case ed Appartamenti per Vacanza
Marche	28/04/1997, n. 12	Residenze Turistico Alberghiere
	11/09/1989, n. 45	Case ed Appartamenti per Vacanza
Piemonte	22/10/1994, n. 42	Residenze Turistico Alberghiere
	12/08/1994, n. 31	Case ed Appartamenti per Vacanza
Puglia	24/01/1995, n. 14	Residenze Turistico Alberghiere
	15/04/1985, n. 31	Case ed Appartamenti per Vacanza
Sardegna	11/02/1999, n. 11	Residenze Turistico Alberghiere
	11/02/1999, n. 11	Case ed Appartamenti per Vacanza
Sicilia	14/05/1984, n. 22	Residenze Turistico Alberghiere
	12/08/1998, n. 27	Case ed Appartamenti per Vacanza
	12/08/1998, n. 27	Residence
Toscana	06/04/1996, n. 27	Residenze Turistico Alberghiere
	06/04/1996, n. 27	Case ed Appartamenti per Vacanza
	23/03/2000, n. 42	Residenze Turistico Alberghiere
Umbria	23/03/2000, n. 42	Case ed Appartamenti per Vacanza
	23/03/2000, n. 42	Residence
Valle d'Aosta	27/01/1993, n. 04	Residenze Turistico Alberghiere
	14/03/1994, n. 8	Case ed Appartamenti per Vacanza
Veneto	06/07/1984, n. 33	Residenze Turistico Alberghiere
	29/05/1996, n. 11	Case ed Appartamenti per Vacanza
Prov. Aut. Bolzano	04/11/2002, n. 33	Residenze Turistico Alberghiere
	04/11/2002, n. 33	Strutture Ricettive Residence
	04/11/2002, n. 33	Unità Abitative Ammobiliate ad Uso Turistico
Prov Aut. Trento	14/12/1988, n. 58	Residence
	14/12/1988, n. 58	Case ed Appartamenti per Vacanza
	15/05/2002, n. 17	Residenze Turistico Alberghiere
		Case ed Appartamenti per Vacanza

ALCUNE CONSIDERAZIONI FINALI

Lo scenario nel quale si colloca il turismo italiano, e nello specifico il suo sistema di ospitalità, sta rapidamente cambiando in un modo e con una intensità che non si era mai verificata in passato. Si sta imponendo un nuovo paradigma complesso, flessibile ed in continua evoluzione, determinato da un lato dalla liberalizzazione del mercato internazionale e dall'altro dall'avvento di nuove tecnologie ed in particolare dalla diffusione di Internet.

I cambiamenti principali riguardano le mutazioni degli assetti geopolitici con l'entrata di nuovi competitors sia per l'offerta che per la domanda e con una assonanza ed interdipendenza sempre più stretta fra quello che avviene su di un piano commerciale e quello che avviene nel campo del turismo, tenuto conto che turismo e commercio sono due insiemi che in gran parte si intersecano e che per molti aspetti il primo è un sottoinsieme del secondo.

Per lungo tempo l'Italia ha goduto di un considerevole vantaggio competitivo come contraccolpo della crisi dei Balcani e di quella di alcuni paesi della Riva Sud del Mediterraneo, che ha escluso dalla competizione molti paesi con forti potenzialità di offerta. Da alcuni anni questi paesi sono rientrati a pieno titolo nel mercato internazionale, mentre ora vi stanno entrando, come *new comers*, altre grandi realtà prima ritenute molto «lontane» come ad es. la Cina, altri paesi del Nord Est Asiatico, e l'India.

Inoltre se è vero che ormai i paesi della costa dalmata sono tornati ad essere in pochi anni *competitors* per il turismo balneare, così come si stanno avviando ad essere altri paesi del Sud del Mediterraneo; ad esempio sta tornando sul mercato la Libia, un paese potenzialmente forte sia in campo balneare che per il turismo d'arte.

Dal punto di vista turistico la Cina rappresenta da un lato una grande opportunità per i nuovi turisti che immetterà sul mercato, dall'altro potrà rappresentare una forte concorrenza per alcuni segmenti di turismo internazionale, ma almeno su questo punto l'Italia dovrebbe conservare un vantaggio competitivo a condizione che siano svolte azioni efficaci di promozione nelle quali proprio il turismo può rappresentare il fulcro per la valorizzazione di altri prodotti tipici del made in Italy.

Nello scenario sommariamente delineato appare evidente che il segmento maggiormente concorrenziato del turismo è quello balneare, non solo per il ritorno sul mercato dei paesi balcanici e di alcuni del Nord Africa, ma anche per il più forte sviluppo di destinazioni ormai consolidate come Tunisia, Turchia, Marocco ed Egitto, tuttavia anche alcune città d'arte hanno incontrato una grande difficoltà per la concorrenza delle capitali europee e di altre destinazioni emergenti.

Appare sempre più evidente, in tale contesto, che le difficoltà, in particolare per certi segmenti, che l'ottica della competitività, specialmente per certe tipologie di turismo, si è spostata in primo luogo sui prezzi, nel presupposto di una qualità standard. Pur senza nulla togliere al ruolo determinante rappresentato dagli Alberghi Italiani e dalla loro grande tradizione, il comparto extra-alberghiero (in particolare quello riconducibile alla ricettività in appartamenti) appare certamente in grado di soddisfare contemporaneamente più bisogni del turista: qualità a prezzi contenuti, ampia libertà nell'utilizzo dell'unità ricettiva, maggior coesione col contesto socio-ambientale nel quale soggiorna temporaneamente.

Nel campo del turismo vi possono anche essere alcuni momenti contraddittori nella valutazione della situazione attuale ma è certo che l'Italia potrà continuare ad avere un grande ruolo a condizione che sappia valorizzare il proprio appeal. Non solo, il modo di fare turismo in Italia e la promozione all'estero, possono rappresentare il fulcro per la valorizzazione dei prodotti del made in Italy.

ALCUNE PROPOSTE

Dalle considerazioni svolte e dall'analisi effettuate che stima in circa 2,5 volte la disponibilità di posti letto esistenti presso le abitazioni potenzialmente utilizzabili per vacanza, rispetto al totale dei posti letto considerati dalle statistiche ufficiali, ed in più della metà quelli effettivamente commercializzati, emerge che esiste, diffusa nel Paese, una grande risorsa solo parzialmente utilizzata, che rappresenta una grande riserva turistica, in parte da valorizzare e da introdurre sul mercato, in parte da razionalizzare e da gestire in modo migliore. I dati riportati provano che per molte località il maggior apporto al turismo ed all'economia locale deriva proprio dal movimento che si realizza negli appartamenti per vacanza.

Per un maggiore sviluppo il fatto nuovo può essere rappresentato da Internet per introdurre sul mercato anche prodotti non gestiti in forma imprenditoriale ma in grado di competere con tutti gli altri, mentre sul piano della razionalizzazione dell'esistente sembra opportuno attribuire un riconoscimento più esplicito al ruolo delle agenzie immobiliari turistiche, superando l'antica contrapposizione con le agenzie di viaggio.

Inoltre, è necessario riflettere sul nuovo inquadramento da dare alla ricettività ad appartamenti per vacanza per superare i gap attuali e farla aderire di più alle tendenze del mercato reale, pensando che qualora fosse organizzata e riuscisse a fare rete potrebbe rappresentare una risorsa competitiva del nostro paese, sia nella sua forma imprenditoriale che in quella «privata».

In altre parole deve essere attivata una task force per la razionalizzazione dell'esistente, per la maggior diffusione fra i modelli di gestione della formula del residence e della casa vacanza, come garanzia di qualità, e per l'introduzione sul mercato di nuove strutture che ora sono utilizzate solo dai proprietari; la finalità è quella di costruire una offerta orientata anche al mercato internazionale.

Ecco in sintesi alcune proposte che emergono spontaneamente dopo aver meditato su quanto emerge chiaramente dal rapporto:

1. Riorganizzare l'offerta

Sul piano della strutturazione e della organizzazione istituzionale dell'offerta è necessario, come prova tutta l'ampia documentazione legislativa presentata, che si realizzi un coordinamento nazionale per definire in modo più omogeneo le figure di riferimento e per superare i gap esistenti e conseguire una maggiore omogeneità rispetto alle tendenze del mercato.

E' anche necessario che si realizzi una maggiore rispondenza fra le categorie di riferimento riconosciute e le rilevazioni statistiche, che in qualche caso sono troppo aggregate, mentre resta del tutto fuori il fenomeno delle seconde case gestite in forma non imprenditoriale.

Di fatto le statistiche ufficiali risentono delle difficoltà che si incontrano nell'identificare le varie strutture tant'è che assimilano le RTA agli alberghi tre stelle, mentre i primi sono destinati in buona parte anche al turismo di gruppo, che, invece, non alloggia nei residence. Anche le CAV sono confuse all'interno degli alloggi in affitto nella partizione delle altre strutture complementari. Poiché sono strutture specificamente previste dalle leggi regionali andrebbero contabilizzate autonomamente.

2. Creare un Osservatorio permanente

Poiché non è pensabile che si possa realizzare con le rilevazioni ufficiali una copertura totale del fenomeno è ipotizzabile che si possa perseguire tale finalità con la creazione di un osservatorio mirato sulla ricettività in appartamenti, che rilevi e riveli le tendenze in atto, sia rispetto alle innovazioni di mercato che alla evoluzione della legislazione, facendo anche riferimento alle tendenze in atto nell'Unione Europea.

Tale Osservatorio, che dovrà utilizzare una metodologia rigorosa ed uniforme, dovrà potere spingere la propria analisi fino ai singoli comuni perché è a tale livello territoriale che, in termini di programmazione, più si sente la necessità di conoscere e valutare il reale apporto della presenza degli appartamenti per vacanza, in termini di costi benefici, e quindi di servizi aggiuntivi richiesti.

3. Le nuove forme di promozione; il ruolo di Internet

Lo strumento per la realizzazione di tale ipotesi non può che essere la disponibilità di un grande portale dedicato alle case utilizzabili per vacanza, opportunamente collegato ai grandi portali turistici e del made in Italy nazionali, previsti anche nel recente provvedimento sulla competitività emanato dal Governo italiano.

Appare decisivo il ruolo delle aggregazioni degli operatori della ricettività in appartamento che potranno trarre maggiore forza da forme in grado di fare rete e di presentarsi con efficacia sul mercato della intermediazione tradizionale e su Internet, anche con la identificazione e valorizzazione di un proprio marchio.

Ovviamente potranno essere realizzate ipotesi diversificate per le due grandi aree nelle quali si articola il mondo del turismo, quella business e quella leisure, che sono strutturate in modo diverso e sottendono diverse strategie e diverse modalità di promozione e di commercializzazione.

La connessione con Internet, comunque, sembra decisiva anche perché può proporre, con uguale intensità, prodotti gestiti imprenditorialmente e analoghi prodotti gestiti privatamente: debbono essere realizzate ipotesi nelle quali le gestioni di imprese della ricettività in appartamenti siano riconoscibili rispetto alle altre forme, a garanzia del cliente-turista e delle stesse aziende.

Con Internet, dunque, gli appartamenti gestiti in forma non imprenditoriale hanno fatto un duplice salto di qualità: non solo possono divenire visibili in tutto il mondo, ponendosi sullo piano delle imprese tradizionale, grazie ad un oculato posizionamento sui motori di ricerca, ma riescono anche a creare delle reti virtuali per cui al turista si propongono con un numero di strutture superiore a 3/4 (soglia oltre la quale scatta la gestione imprenditoriale); non poche sono le promozioni di 30/40 appartamenti di persone diverse commercializzati da un'unica società.

4. Un nuovo ruolo per gli intermediari immobiliari

Una funzione decisiva è quella degli imprenditori immobiliari turistici, il cui ruolo, deve essere istituzionalmente riconosciuto, semplicemente perché corrisponde a quello reale sul mercato, soprattutto nelle località a forte connotazione turistica. Bisogna permettere all'agente immobiliare di svolgere il proprio lavoro di intermediario o di gestore di unità ricettive turistiche senza pregiudizi; l'attività deve poter comprendere una serie di servizi accessori alla locazione della casa per vacanza come pulizie, cambio biancheria ed ogni altro servizio atto a rendere più gradevole il soggiorno all'ospite. L'ideale è pensare che l'agente turistico possa, dopo aver conseguito un iter formativo professionale, avere la possibilità di iscriversi o ad una propria sezione nel ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione o a qualunque altro ruolo specifico se previsto dall'ordinamento giuridico, per consentirgli di non avere vincoli o incompatibilità che l'ostacolano nello svolgimento della propria attività.

Anche in questo caso è opportuno ipotizzare forme di aggregazioni in grado di fare rete a garanzia della qualità del prodotto che permetta contemporaneamente di conseguire una maggiore visibilità sul mercato, ed in particolare in Internet.

5. Nuove forme di ricettività

Una prima ipotesi in tal senso potrebbe essere quella di adottare un atteggiamento istituzionalmente positivo verso alcune nuove formule già ampiamente presenti all'estero e che ora iniziano ad essere presenti anche in Italia. Tali formule coniugano la fornitura di servizi di tipo alberghiero a nuclei di cellule abitative di proprietà privata, ma con destinazione prettamente turistica, sia autonome che all'interno di più ampi *resort* turistici, sia di medio livello che di lusso.

In Francia ad esempio, tale formula, adottata anche nel caso di *Pierre & Vacances*, permette di acquisire appartamenti in proprietà esclusiva in strutture con destinazione ricettiva con sgravi fiscali, come l'esclusione dall'IVA, a determinate condizioni che rendono disponibile al gestore per un determinato numero di anni il proprio appartamento quando il proprietario non lo utilizza direttamente. Tale formula supera la multiproprietà poco apprezzata in Italia mantenendone invece il pregio del multi-utilizzo.

In Spagna, Florida, nei Caraibi ed in altre destinazioni turistiche ci sono grandi gruppi alberghieri internazionali (Marriott, Hilton .. etc) che realizzano degli Apart-Hotels le cui unità (normalmente di lusso) vengono cedute per un determinato numero di anni a proprietari investitori che ne traggono benefici economici nel tempo (multivacanza).

Realizzare, o anche riconvertire strutture ricettive in Italia e permetterne il collocamento sul mercato della seconda casa, consentirebbe un notevole risparmio in termini di occupazione del territorio con conseguente ottimizzazione delle risorse disponibili, riducendo contestualmente la domanda di seconde case sparse sul territorio che spesso vengono utilizzate solo alcune settimane all'anno.

CONCLUSIONI

Una chiave di azione di grande efficacia nella realizzazione delle iniziative proposte potrà essere quella ambientale, recuperando e valorizzando la forte connessione esistente fra abitazioni per vacanza e località ove si collocano, come forma di fruizione turistica integrata con il quotidiano ed il modo di vivere dei residenti: vivere la propria esperienza di soggiorno in appartamento può significare praticare una forma più autentica di turismo.

L'ipotesi di un grande progetto nazionale in grado di far emergere questa risorsa, anche caratterizzata come *made in Italy*, nell'ambito di un programma per la competitività del Paese potrebbe prendere vigore.

