IL SOMMERSO TURISTICO IN UMBRIA
Il fenomeno degli affitti brevi ai turisti

FEDERALBERGHI UMBRIA

incipit consulting | Innovazione e Consulenza Integrata per il Turismo

INTRODUZIONE

Questo lavoro intende fare luce, con riferimento alla Regione Umbria, sul fenomeno dell'offerta turistica sommersa, rappresentata dall'ospitalità alternativa fornita in alloggi non rilevati dalle statistiche ufficiali e, dunque, non registrata e quantificata.

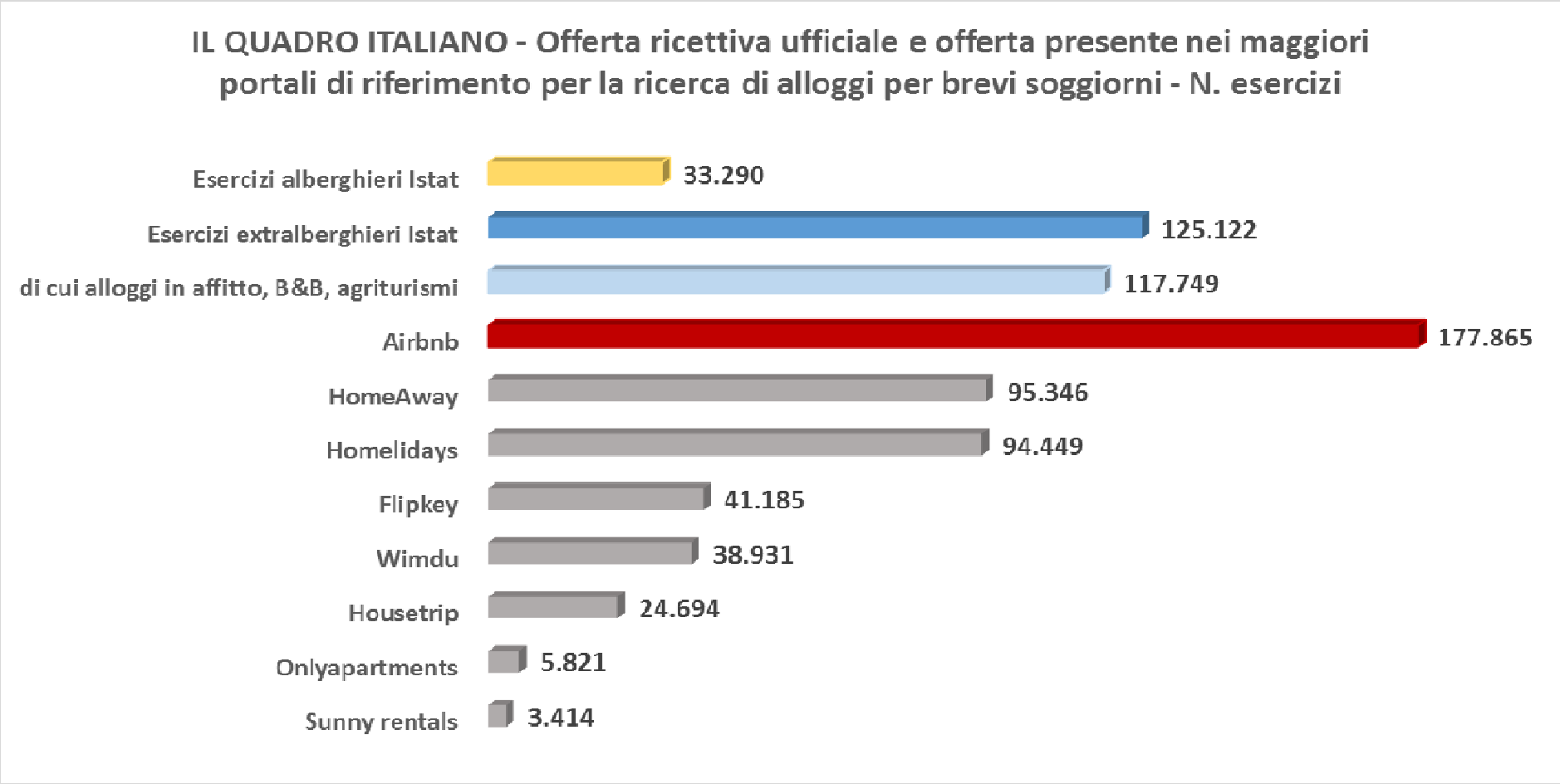
Il sommerso statistico legato all'uso turistico delle abitazioni private, pur non essendo un fenomeno recente, ha assunto in questi ultimi anni dimensioni sempre più ragguardevoli a seguito della nascita ed espansione delle piattaforme di prenotazione online che mettono in contatto domanda e offerta di case/stanze a fini turistici.

Sviluppatesi sull'onda della diffusione, anche all'interno del mondo del turismo, di istanze di condivisione, partecipazione e autenticità proprie della "sharing economy" e anche per la necessità di trovare forme di integrazione saltuaria del proprio reddito in anni di crisi, queste forme di ospitalità alternativa sono aumentate a dismisura.

Seppure molte delle offerte attualmente in rete presentino ancora questi caratteri originari, molte altre ne sono del tutto prive, configurandosi, spesso, come attività imprenditoriali vere e proprie, quantitativamente rilevanti e capillarmente diffuse, che sfuggono ai controlli delle Regioni, competenti in materia di attività turistiche e di garanzia della trasparenza e qualità dell'offerta, e del Fisco, sottraendo risorse economiche sia alla fiscalità generale che a quella turistica (imposta di soggiorno).

Al fenomeno ha contribuito, in Umbria, anche l'eliminazione, realizzata dal nuovo Testo unico in materia di turismo del 2013 per esigenze di semplificazione amministrativa, delle "Case locate ad uso turistico", tipologia in cui erano precedentemente confluiti diversi affittacamere. Questa modifica legislativa ha, di fatto, escluso dai controlli e rilevazioni di competenza regionale un numero elevato di strutture, che hanno comunque continuato ad operare sul mercato utilizzando sempre più i canali di vendita digitali specializzati nelle locazioni turistiche brevi.

Dato il loro ruolo preminente nel processo di diffusione dell'affitto temporaneo a fini turistici, il lavoro analizza l'offerta ricettiva in Umbria presente nelle principali piattaforme di prenotazione online, focalizzandosi in particolare sull'analisi di **Airbnb** che, detenendo la quota più rilevante del mercato dell'affitto turistico in rete, è il portale che consente di intercettare questo fenomeno in maniera più completa, seppure non esaustiva.



Fonti: elaborazione Incipit su dati Istat, Inside Airbnb e portali di Homeaway, Homelidays, Flipkey e Wimdu, Housetrip, Onlyapartments, Sunny rentals.
La consistenza degli esercizi ricettivi ufficiali si riferisce al 31/12/2014, quella dei portali è riferita al momento dell'estrazione dei dati per l'analisi (31/10/2015).
N.B. Mentre i dati di fonte Inside Airbnb sono relativi ad alloggi effettivamente localizzati nei comuni individuati, i dati derivati dagli altri portali, pur essendo stati sottoposti a controllo, possono ancora presentare scostamenti rispetto all'effettiva localizzazione delle strutture.

NOTE

La mancanza di dati anagrafici dettagliati (nomi, ragioni sociali ed indirizzi precisi) per gli alloggi presenti su Airbnb non permette di verificare la corrispondenza tra le strutture ricettive del portale e quelle ufficiali.

La differenza tra il numero di alloggi presenti su Airbnb e quello delle strutture extralberghiere ufficiali consente comunque di evidenziare la rilevanza quantitativa dell'ospitalità «alternativa», anche se non è possibile quantificare con esattezza l'entità degli alloggi non registrati rispetto al totale di quelli pubblicati.

Gli annunci pubblicati nel portale non consentono di evidenziare la tipologia di locazione degli alloggi.

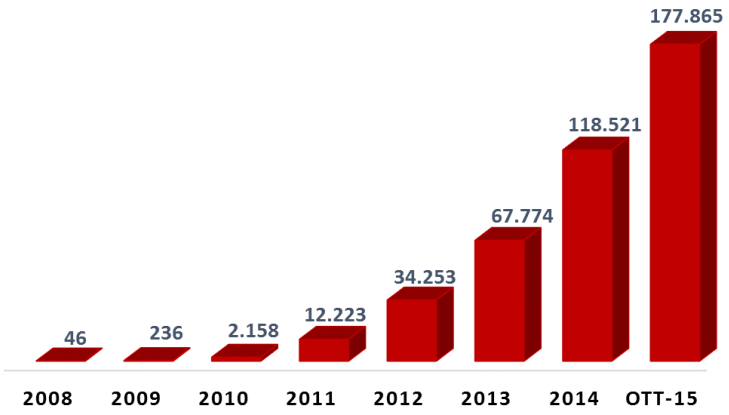
Non è possibile sapere se si tratta di alloggi in affitto con contratto di locazione per finalità turistica o con altra formula contrattuale oppure di alloggi affittati in nero.

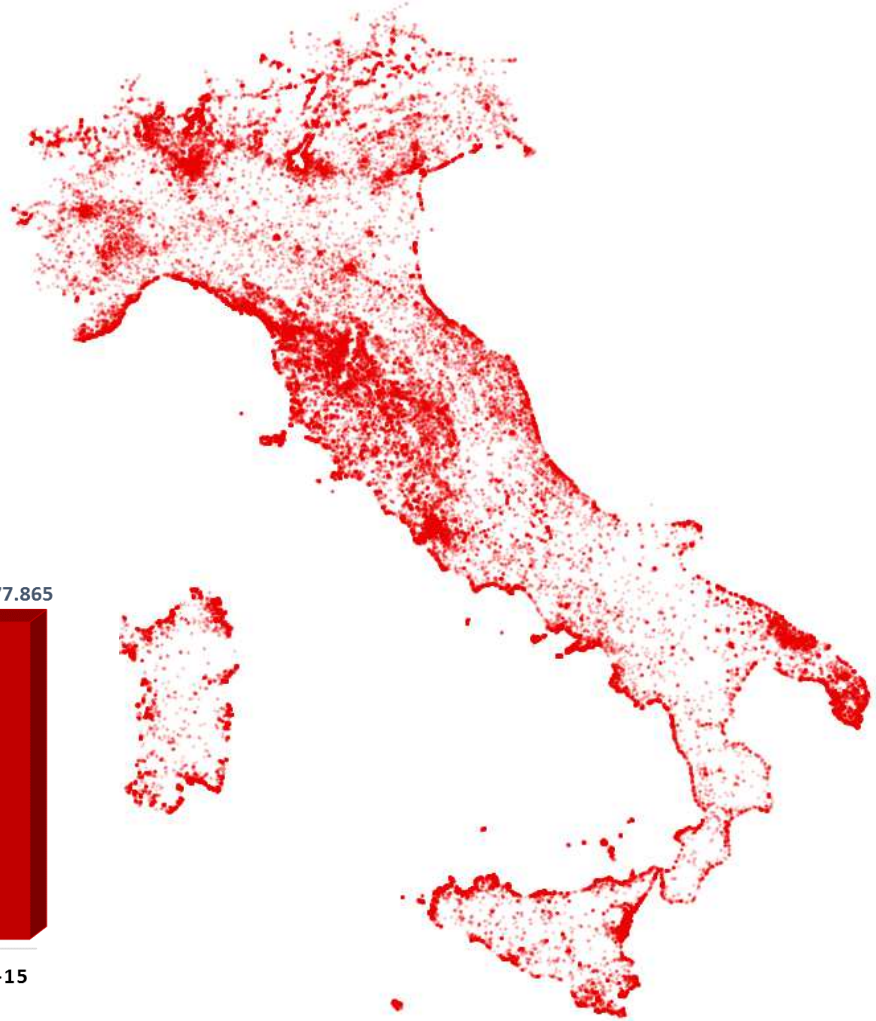
Non è possibile stimare la quota di alloggi regolarmente affittati rispetto al totale e, di conseguenza, la quota di alloggi che sfuggono a qualsiasi regola.

I dati presentati sono una fotografia degli annunci disponibili su Airbnb al momento dell'estrazione (31/10/2015)

I dati delle località analizzate si riferiscono agli alloggi localizzati nel territorio amministrativo comunale di riferimento

Evoluzione temporale e distribuzione territoriale degli alloggi Airbnb in Italia





Regioni	N. Alloggi Airbnb	Alloggi / Kmq
Toscana	26.691	1,16
Lazio	24.358	1,41
Lombardia	22.002	0,92
Sicilia	21.822	0,84
Puglia	12.673	0,65
Sardegna	11.919	0,49
Veneto	9.993	0,54
Campania	9.256	0,68
Liguria	7.550	1,39
Piemonte	7.010	0,28
E. Romagna	5.581	0,25
Umbria	4.190	0,50
Marche	3.370	0,36
Calabria	2.910	0,19
Trentino A.A.	2.605	0,19
Abruzzo	2.368	0,22
Friuli V.G.	1.377	0,18
Valle d'Aosta	1.092	0,33
Basilicata	811	0,08
Molise	287	0,06
ITALIA	177.865	0,59

Fonte: Elaborazioni Incipit su dati Inside Airbnb

IL QUADRO ITALIANO

I dati del portale Airbnb per l'Italia evidenziano, più di altri, lo scarto esistente tra il numero di esercizi ricettivi rilevati dall'Istat e quello degli alloggi privati offerti in locazione turistica via web: a fine ottobre 2015 il numero di inserzioni su Airbnb ammontava a circa 178.000. I ritmi di crescita dal 2008, da quando cioè il portale è sbarcato in Italia sono stati impressionanti e continuano tuttora ad esserlo se si considera che a fine anno 2015 i vertici di Airbnb Italia* parlavano di circa 190.000 inserzioni, con un incremento, dunque, di oltre 22.000 unità in soli due mesi. Questi numeri fanno dell'Italia il terzo mercato al mondo per numero di alloggi su Airbnb, preceduto solo da Usa e Francia.

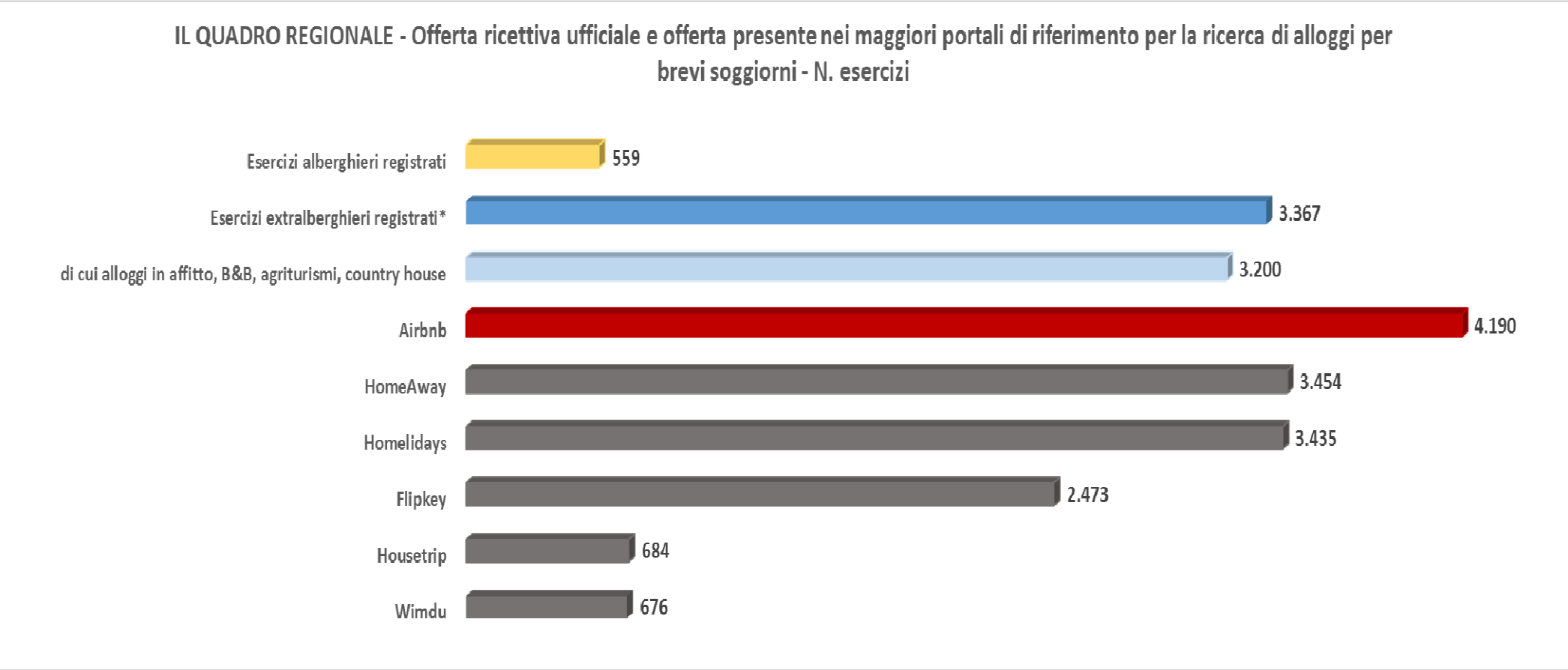
La distribuzione territoriale degli alloggi posti in locazione su Airbnb Italia si caratterizza per una forte concentrazione nell'area centro-orientale della penisola, in particolare in Lazio, Toscana e Liguria dove sono localizzate più di dieci strutture ogni 10 kmq di superficie. Seguono, sempre in rapporto all'ampiezza territoriale, Lombardia, Sicilia e Campania, dove le offerte si concentrano nelle aree costiere, e Puglia, soprattutto nella sua punta meridionale.

L'Umbria si colloca al 12° posto per numero di inserzioni (4.190 che rappresenta il 2,4% del totale delle inserzioni) e al 9° per densità territoriale delle stesse (0,50 per kmq), appena sotto il valore medio per l'Italia (0,59 per kmq).

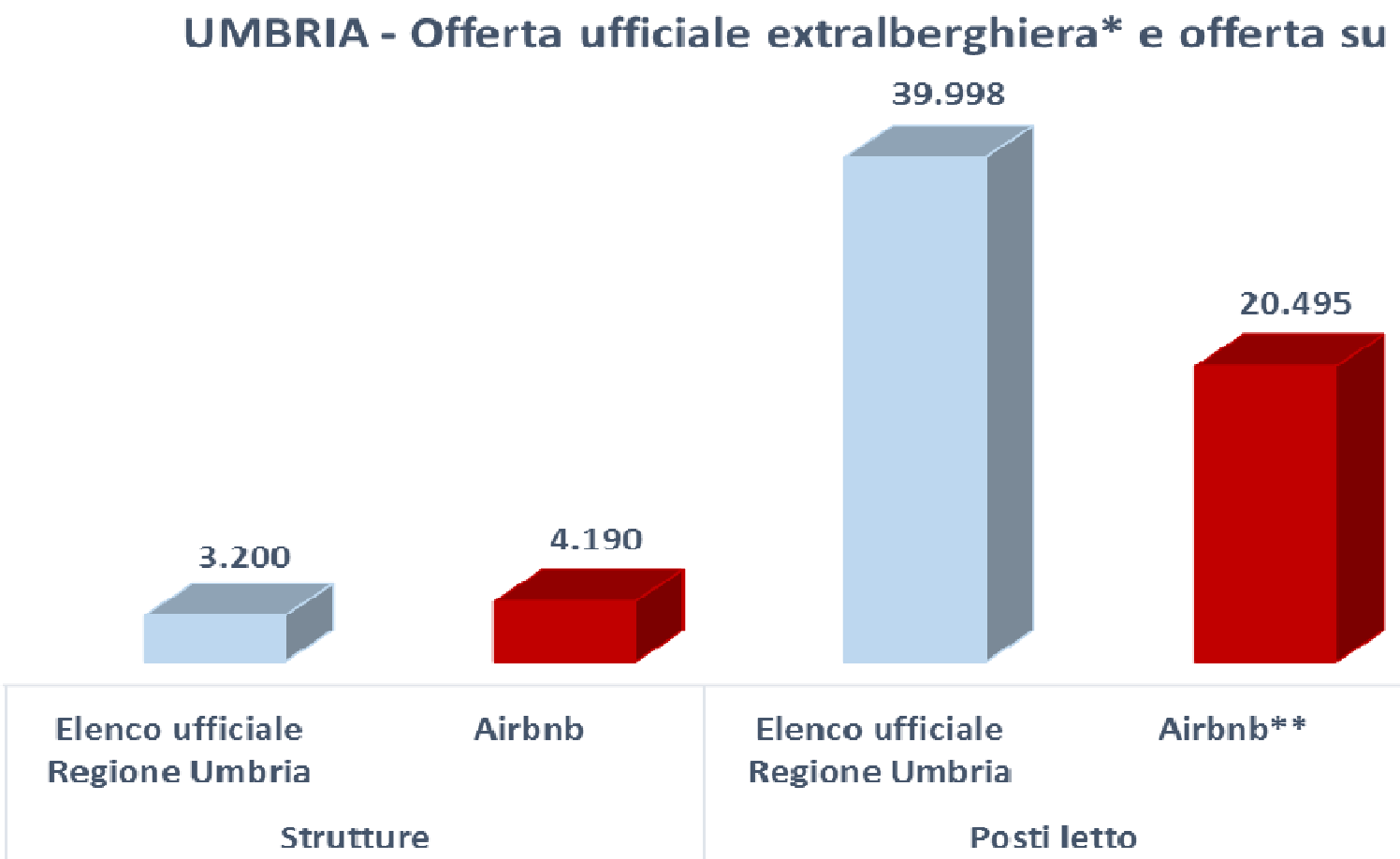
Le destinazioni più richieste sono le grandi città come Roma, Milano (anche grazie ad Expo) Firenze, Venezia e le località di vacanza come la Costiera Amalfitana, il Salento, le 5 Terre e la Sardegna. Nel corso del 2015 un'enorme crescita è stata registrata anche in montagna grazie al successo del Trentino Alto Adige.

* Intervista di Matteo Stifanelli, country manager Italia di Airbnb nel numero di Impresa Turismo di dicembre 2015

L'offerta di ospitalità alternativa in Umbria



Fonti: elaborazione Incipit su dati Regione Umbria, Inside Airbnb e portali di Homeaway, Homelidays, Flipkey e Wimdu, Housetrip
La consistenza degli esercizi ricettivi ufficiali si riferisce al 31/12/2014, quella dei portali è riferita al momento dell'estrazione dei dati per l'analisi (31/10/2015).
* Dal 2013 non vengono più rilevati i dati della tipologia "Case/appartamenti locati ad uso turistico".
N.B. Mentre i dati di fonte Inside Airbnb sono relativi ad alloggi effettivamente localizzati nei comuni individuati, i dati derivati dagli altri portali, pur essendo stati sottoposti a controllo, possono ancora presentare scostamenti rispetto all'effettiva localizzazione delle strutture.

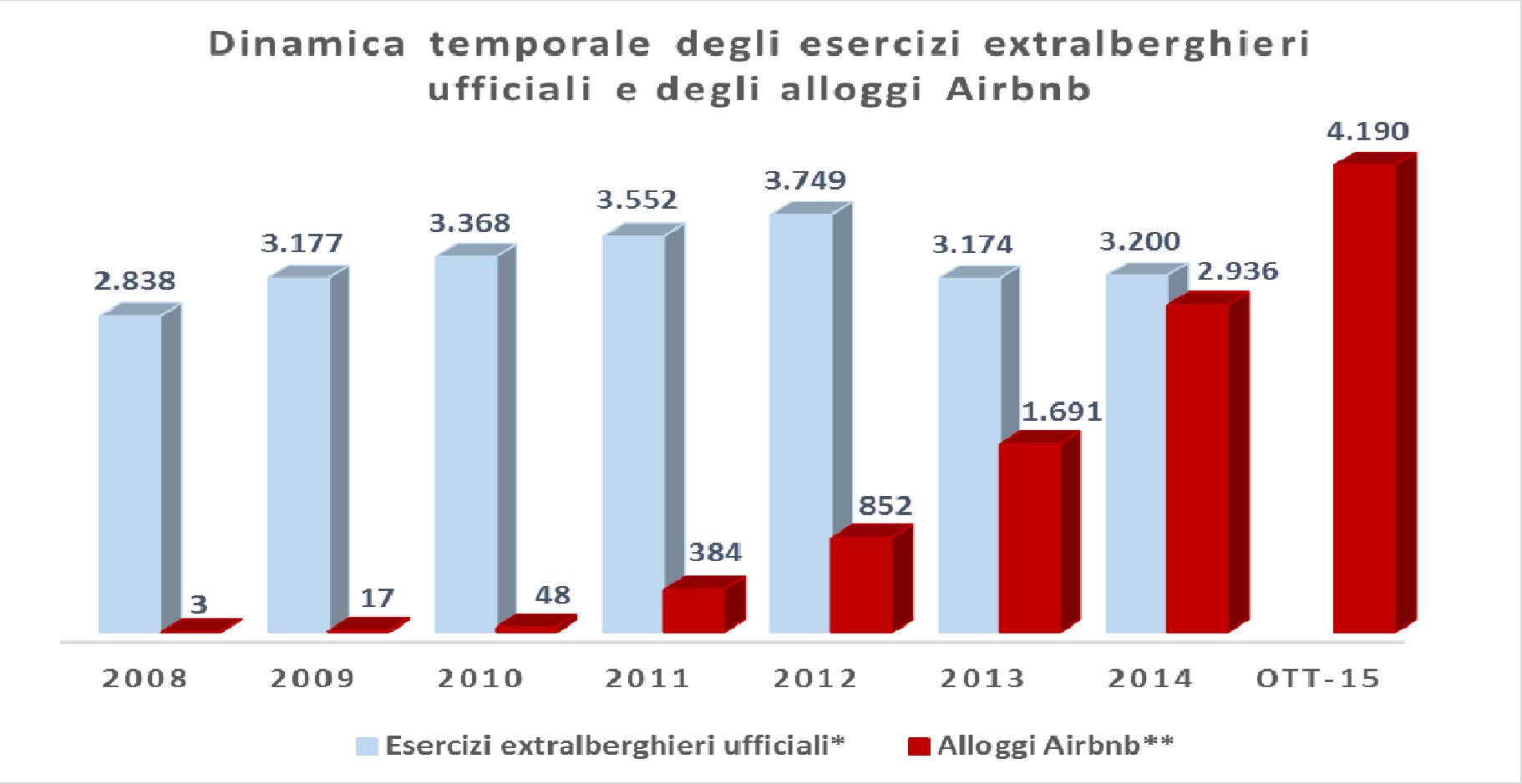


Dimensione media

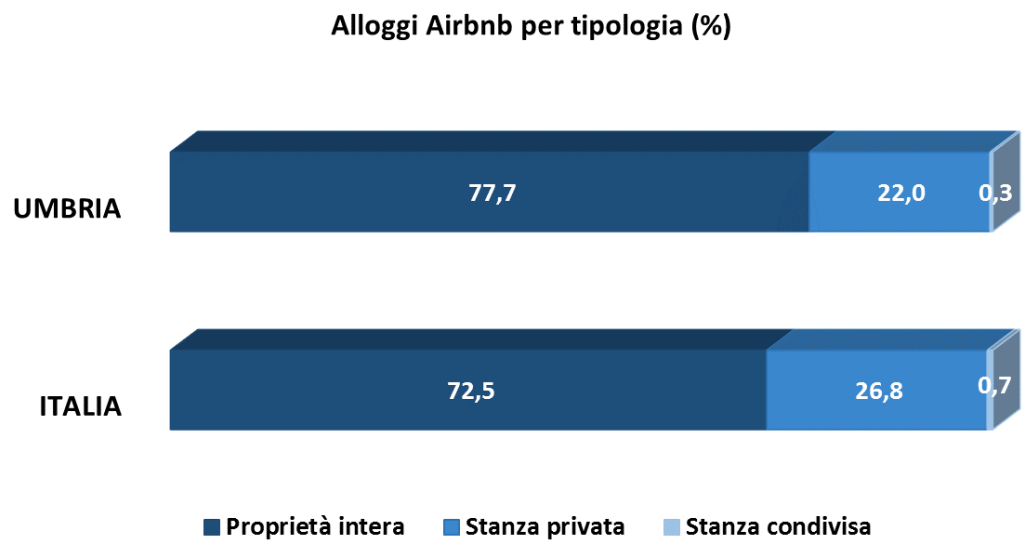
- **Offerta ufficiale: 12,5 posti letto**
- **Offerta Airbnb: 4,9 posti letto**

Fonti: Regione Umbria e Inside Airbnb. La consistenza degli esercizi ricettivi ufficiali si riferisce al 31/12/2014, quella degli alloggi Airbnb al 31/10/2015

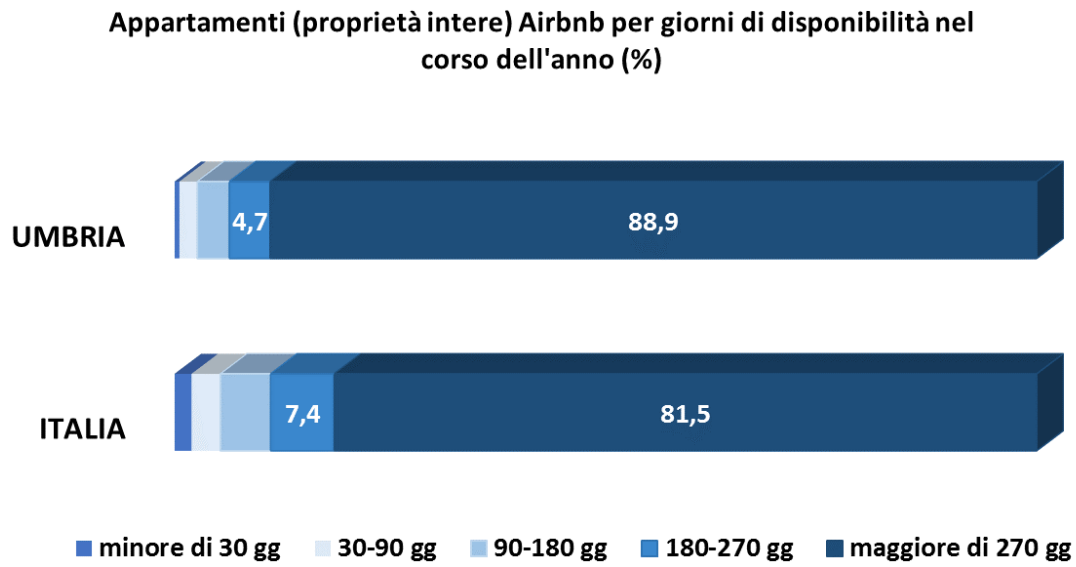
*Alloggi in affitto (affittacamere e case/app. vacanza), B&B, agriturismi e country house. Dal 2013 non vengono più rilevati i dati della tipologia "Case/appartamenti locati ad uso turistico". Campeggi e villaggi turistici, case per ferie, case religiose, ostelli e altre strutture extralberghiere non vengono considerati per il confronto poiché tipologie ricettive diverse da quelle presenti su Airbnb. ** Il numero dei posti letto degli alloggi Airbnb, non direttamente disponibile, è stato stimato sulla base del numero di persone che le strutture possono ospitare



Fonti: Regione Umbria e Inside Airbnb. Per gli esercizi extralberghieri ufficiali non si dispone del dato 2015
*Alloggi in affitto, B&B, agriturismi, country house. Dal 2013 non vengono più rilevati i dati della tipologia "Case/appartamenti locati ad uso turistico".
**L'analisi della dinamica temporale dell'offerta di Airbnb esclude, per l'impossibilità di reperire i dati, gli alloggi "nati" e "morti" durante il periodo considerato



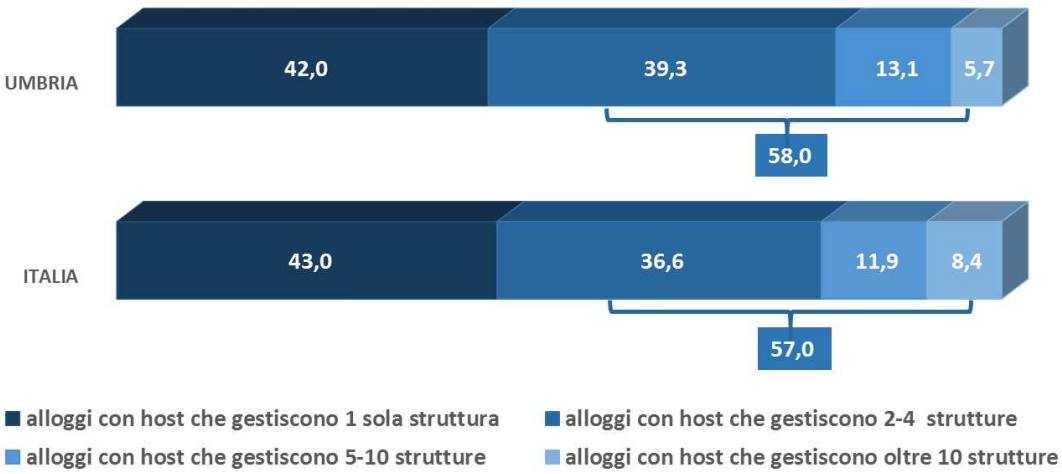
Sharing Economy
o
Shadow Economy?



La maggior parte degli annunci su Airbnb si riferisce ad **appartamenti interi** che sono, per la quasi totalità, **disponibili per oltre sei mesi all'anno** per l'affitto turistico.

Fonte: elaborazione Incipit su dati Inside Airbnb e Istat

Alloggi Airbnb per caratteristiche dell'host (%)



Più della metà degli annunci su Airbnb sono pubblicati da **inserzionisti (host) che gestiscono più alloggi**

I 4.190 alloggi Airbnb in Umbria sono gestiti da 2.613 host

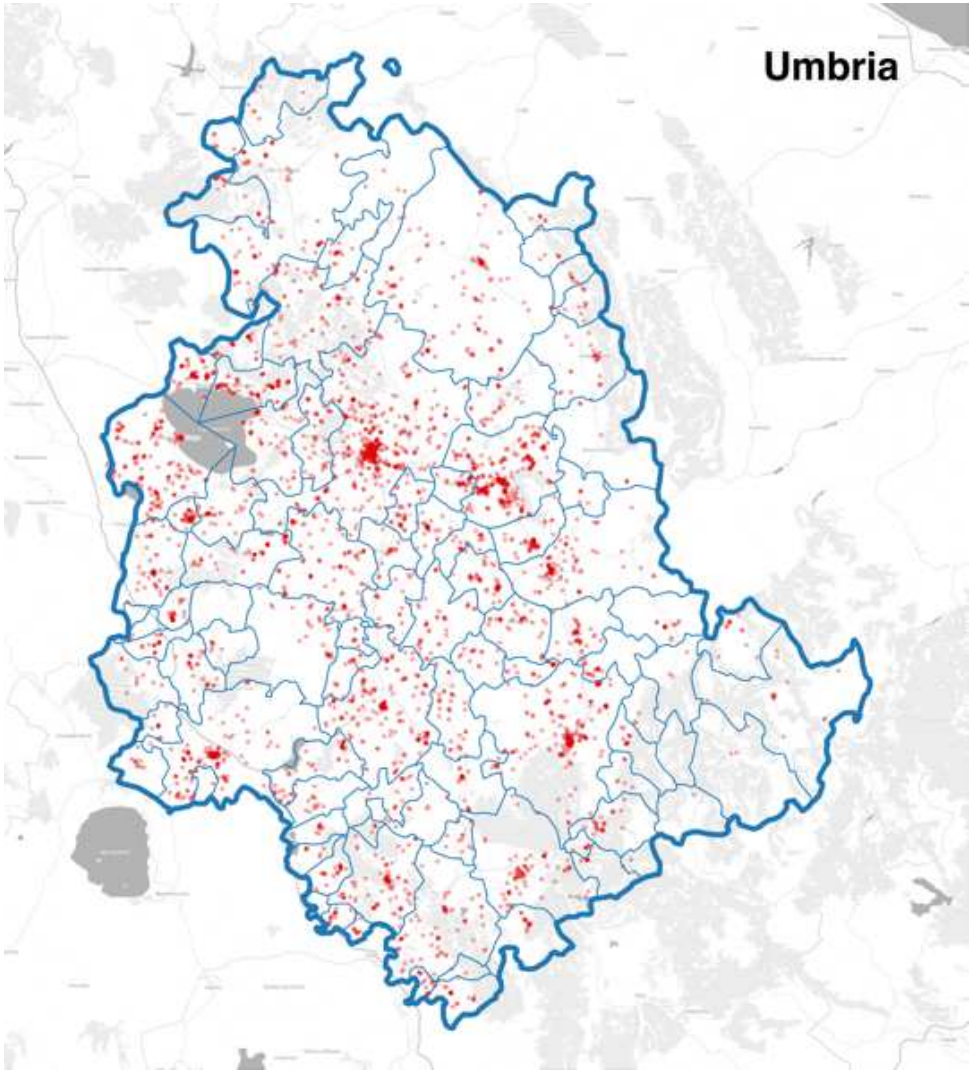
TOP HOST IN UMBRIA	
Vacasol	38 alloggi (983 in Italia)
Umbria	26 alloggi
Luxury retreats	25 alloggi (202 in Italia)
Paola	20 alloggi
Norma	16 alloggi

Fonte: elaborazione Incipit su dati Inside Airbnb e Istat

I 177.865 alloggi Airbnb in Italia sono gestiti da 105.086 host

TOP HOST IN ITALIA	
Daniel	528 alloggi
Bettina	455 alloggi
Luxury retreats	202 alloggi
Holidays Home	160 alloggi
Yvona - Travel	121 alloggi

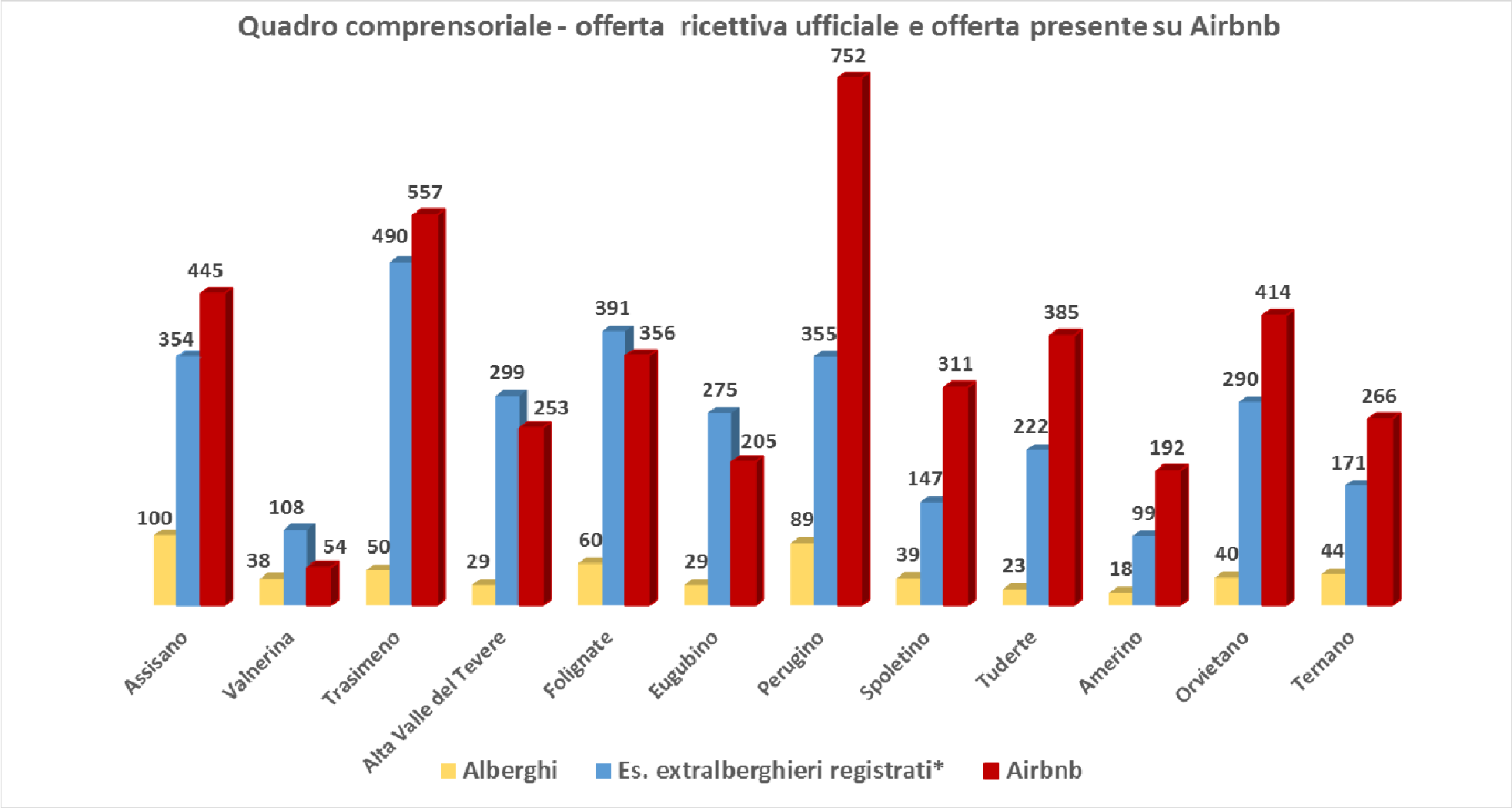
Inoltre 3 host con lo stesso nome Vacasol gestiscono 983 alloggi complessivamente



Distribuzione territoriale degli alloggi Airbnb in Umbria

COMPRENSORI	Alloggi Airbnb V.A.	%	Alloggi / Kmq
Assisano	445	10,6	1,5
Valnerina	54	1,3	0,1
Trasimeno	557	13,3	0,7
Alta Valle del Tevere	253	6,0	0,3
Folignate	356	8,5	0,4
Eugubino	205	4,9	0,2
Perugino	752	17,9	1,3
Spoletino	311	7,4	0,7
Tuderte	385	9,2	0,7
Provincia di Perugia	**3.318**	**79,2**	**0,5**
Amerino	192	4,6	0,5
Orvietano	414	9,9	0,5
Ternano	266	6,3	0,3
Provincia di Terni	**872**	**20,8**	**0,4**
Totale Regione	**4.190**	**100,0**	**0,5**

Fonte: Elaborazioni Incipit su dati Inside Airbnb



*Alloggi in affitto, B&B, agriturismi, country house

COMUNI	Alloggi Airbnb	Esercizi extralberghieri* registrati	DIFF.
Perugia	658	278	380
Assisi	363	268	95
Spoleto	259	99	160
Todi	217	95	122
Orvieto	201	104	97
Castiglione del Lago	163	173	-10
Gubbio	123	174	-51
Foligno	97	115	-18
Amelia	95	57	38
Marsciano	93	51	42
Umbertide	84	79	5
Passignano sul Trasimeno	80	42	38
Città di Castello	77	89	-12
Terni	74	52	22
Tuoro sul Trasimeno	73	50	23
Spello	67	58	9
Narni	63	37	26
Città della Pieve	55	54	1
Magione	53	60	-7
Piegaro	52	36	16
Bevagna	48	48	0
Paciano	47	22	25
Corciano	45	44	1
Trevi	42	36	6
Gualdo Cattaneo	40	33	7
Baschi	40	32	8
Montefalco	36	53	-17
Massa Martana	35	28	7
Panicale	34	53	-19
Torgiano	33	19	14
Bastia Umbra	32	35	-3
San Venanzo	32	37	-5
Ficulle	31	16	15
Bettona	29	30	-1
Lisciano Niccone	28	21	7
Gualdo Tadino	26	30	-4
Monteleone d'Orvieto	26	14	12
Valfabbrica	25	51	-26
Monte Santa Maria Tiberina	24	18	6
Ferentillo	24	16	8
Lugnano in Teverina	22	6	16
Fabro	22	13	9
Calvi dell'Umbria	22	11	11
Cannara	21	21	0
Acquasparta	21	14	7
Castel Ritaldi	20	16	4

COMUNI	Alloggi Airbnb	Esercizi extralberghieri* registrati	DIFF.
Montone	19	28	-9
Otricoli	19	8	11
Campello sul Clitunno	18	17	1
Stroncone	18	11	7
Collazzone	17	29	-12
Deruta	16	14	2
Monte Castello di Vibio	16	14	2
Montecchio	16	12	4
Avigliano Umbro	15	8	7
Giove	15	4	11
Norcia	14	44	-30
Sellano	14	13	1
Giano dell'Umbria	14	15	-1
Guardea	14	6	8
Preci	12	12	0
Sant'Anatolia di Narco	12	6	6
Montecastrilli	12	10	2
Allerona	12	16	-4
Castel Viscardo	12	10	2
Fossato di Vico	11	3	8
Penna in Teverina	10	4	6
Castel Giorgio	10	10	0
San Gemini	10	5	5
San Giustino	8	24	-16
Alviano	8	3	5
Pietralunga	7	30	-23
Nocera Umbra	7	27	-20
Scheggia e Pascelupo	7	5	2
Sigillo	7	3	4
Fratta Todina	7	5	2
Parrano	7	8	-1
Arrone	7	12	-5
Montefranco	7	4	3
Scheggino	6	7	-1
Citerna	6	10	-4
Costacciaro	6	9	-3
Valtopina	5	8	-3
Porano	5	6	-1
Cascia	3	20	-17
Cerreto di Spoleto	3	10	-7
Vallo di Nera	3	5	-2
Monteleone di Spoleto	1	2	-1
Attigliano	1	1	0
Polino	1	1	0
Poggiodomo	0	1	-1
Montegabbione	0	12	-12

Graduatoria dei comuni umbri per numero di alloggi Airbnb e confronto con il numero di esercizi extralberghieri* ufficialmente registrati

Fonte: elaborazione Incipit su dati Inside Airbnb e Regione Umbria
*Alloggi in affitto, B&B, agriturismi, country house

IL QUADRO IN UMBRIA

Anche per l'Umbria i dati del portale Airbnb evidenziano, più di altri, lo scarto esistente tra il numero di esercizi ricettivi ufficialmente registrati e quello degli alloggi privati offerti in locazione turistica via web.

L'analisi evidenzia una crescita a ritmi più che sostenuti anche in Regione, seppure con un certo ritardo nell'avvio rispetto a quando il fenomeno si è manifestato in Italia. Va comunque ancora una volta evidenziato che in Umbria l'espansione del fenomeno è anche frutto della "scomparsa formale" a partire dal 2013 della tipologia di "Case/appartamenti locati ad uso turistico" dalla normativa regionale, che di conseguenza li ha visti sparire anche dai dati statistici ufficiali, contribuendo ad ampliare il divario con l'offerta online che nell'ultimo biennio ha vissuto una crescita esponenziale.

Ad un numero di strutture sulla rete maggiore di quelle registrate non corrisponde, tuttavia, anche un numero maggiore di posti letto; anzi, questi ultimi risultano di numero inferiore per circa 20.000 unità. Quella degli alloggi in affitto sul web si connota, dunque, come un'offerta estremamente polverizzata: anche considerando unicamente le proprietà intere, che contano per il 77,7% dell'offerta totale, ed escludendo dall'analisi le stanze private, la dimensione media degli alloggi Airbnb in Umbria è di 4,9 posti letto.

Le dimensioni attuali e la dinamica del fenomeno fanno ritenere infondata qualsiasi valutazione di marginalità del fenomeno rispetto alla complessiva offerta ricettiva regionale incidendo in maniera rilevante sia sull'arena competitiva dell'ospitalità che sulla relazione fra destinazione Umbria e domanda turistica.

IL QUADRO IN UMBRIA

A livello territoriale disaggregato, la distribuzione degli alloggi posti in locazione su Airbnb si caratterizza per una maggiore concentrazione nei comprensori del Perugino e dell'Assisano, dove i due comuni capoluogo detengono un ruolo di assoluto primo piano.

Seguono, sempre in rapporto all'ampiezza territoriale, i comprensori dello Spoletino e del Tuderte, con gli alloggi concentrati, anche in questi casi, nei due comuni capoluogo, e il Trasimeno, dove invece si riscontra una maggiore distribuzione tra i vari comuni. Vengono poi due comprensori della provincia di Terni, Orvietano e Amerino, con Orvieto e Amelia che ospitano circa il 50% degli alloggi dei loro comprensori. Di fatto, solo tre comprensori evidenziano un numero di inserzioni inferiore a quello degli esercizi ricettivi autorizzati (Eugubino, Alta Valle del Tevere e Valnerina).

Alcune delle caratteristiche degli alloggi posti in locazione su Airbnb in Umbria, così come in Italia, fanno sospettare che per una quota non del tutto marginale del loro ammontare si tratti di strutture che poco o niente hanno a che vedere con la filosofia della "sharing economy", configurandosi piuttosto come alloggi gestiti da privati che, grazie al web, hanno avviato delle vere e proprie attività economiche che vanno ben oltre il limite dell'integrazione del reddito familiare che ne potrebbe giustificare una certa regolamentazione di favore.

IL QUADRO IN UMBRIA

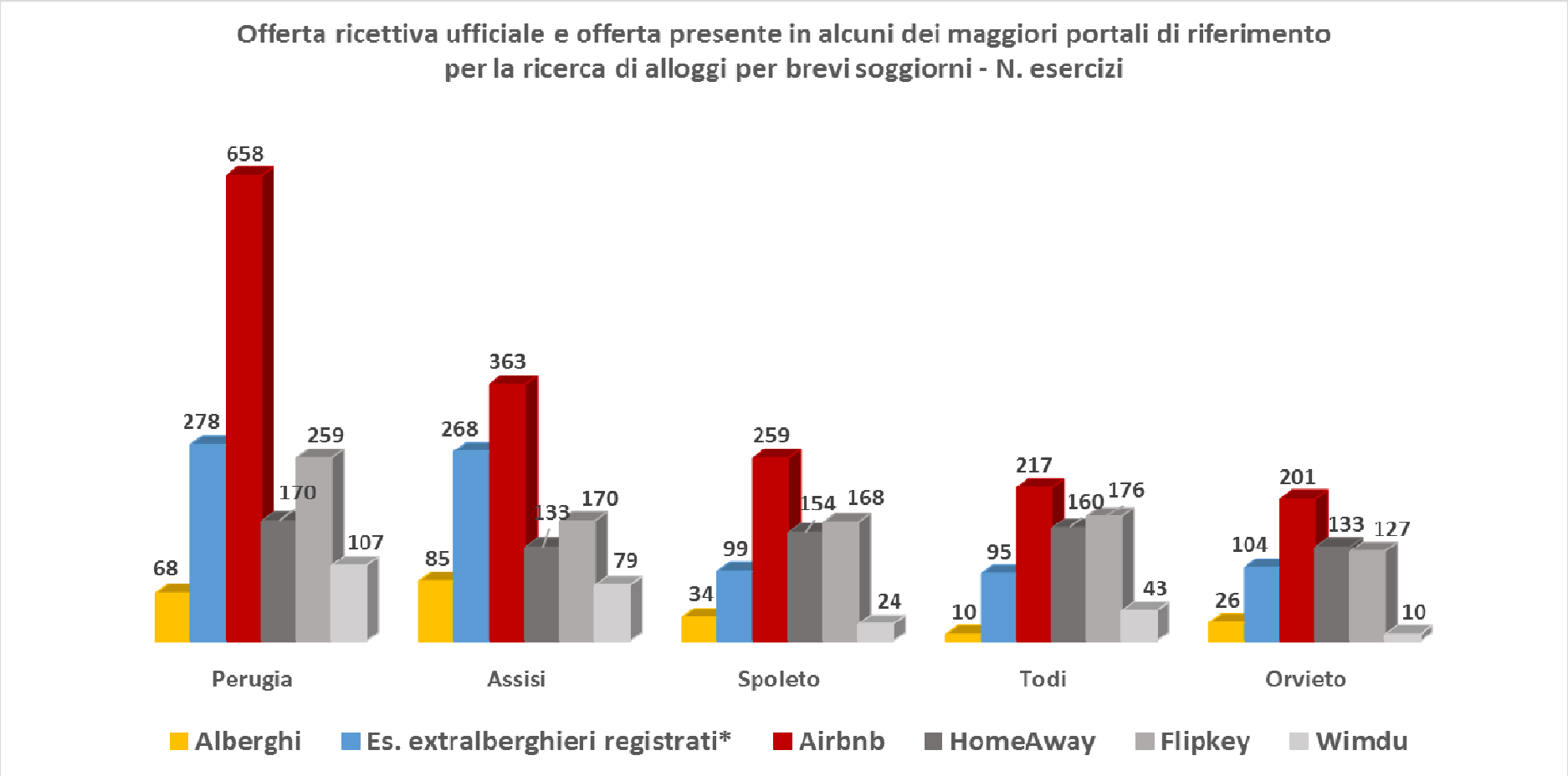
Il numero consistente di intere proprietà disponibili per l'affitto breve ai turisti per più mesi all'anno è un elemento indicativo in tal senso: la maggior parte degli annunci si riferisce ad **appartamenti interi** che sono, per la quasi totalità (88,9%), **disponibili per oltre sei mesi all'anno** per l'affitto turistico, andando ben oltre la media italiana (81,5%).

Analogamente, il numero elevato di inserzioni su Airbnb pubblicate da **host che gestiscono più appartamenti** (58%), con quasi un'inserzione su cinque riconducibile ad host con più di 5 alloggi in gestione, indica che spesso l'attività di affitto non è più un'occasionale fonte integrativa del reddito personale, ma rappresenta un vero e proprio business, in qualche caso di dimensioni considerevoli e gestito da soggetti imprenditoriali di natura non turistica come, ad esempio, le agenzie immobiliari.

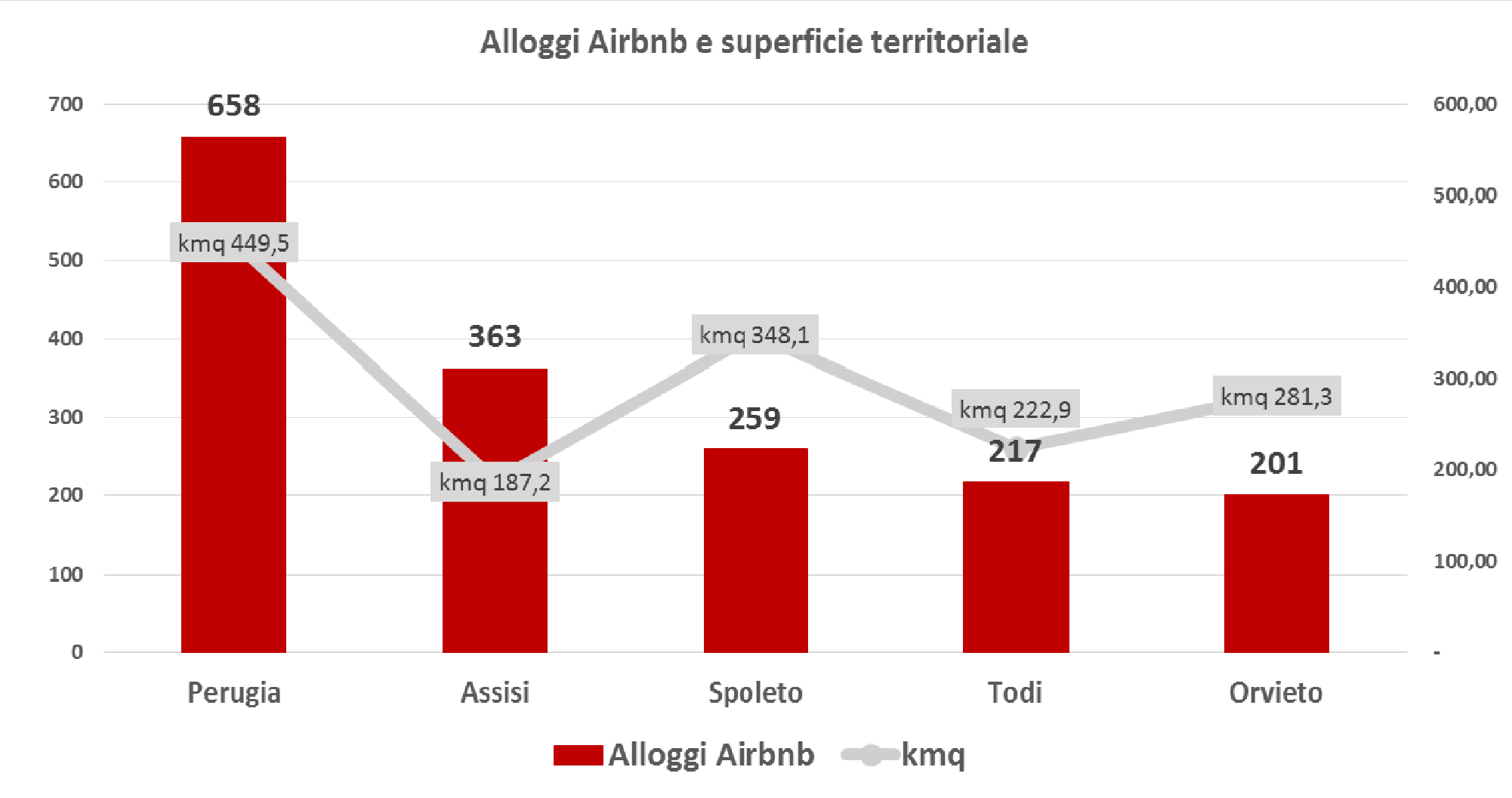
Il quadro è ulteriormente complicato dal fenomeno, presente anche in Umbria, di gestione da parte di un solo host di reti unità abitative in locazione turistica ramificate su territori ampi sia a livello regionale che nazionale (vedi tabella a pag. 13) che sfugge palesemente da una possibile gestione non imprenditoriale.

Questa rilevante parte dell'offerta di ospitalità dell'Umbria sfugge di fatto alle rilevazioni ufficiali ed ai controlli rientranti nelle attribuzioni in materia di turismo delle Regioni.

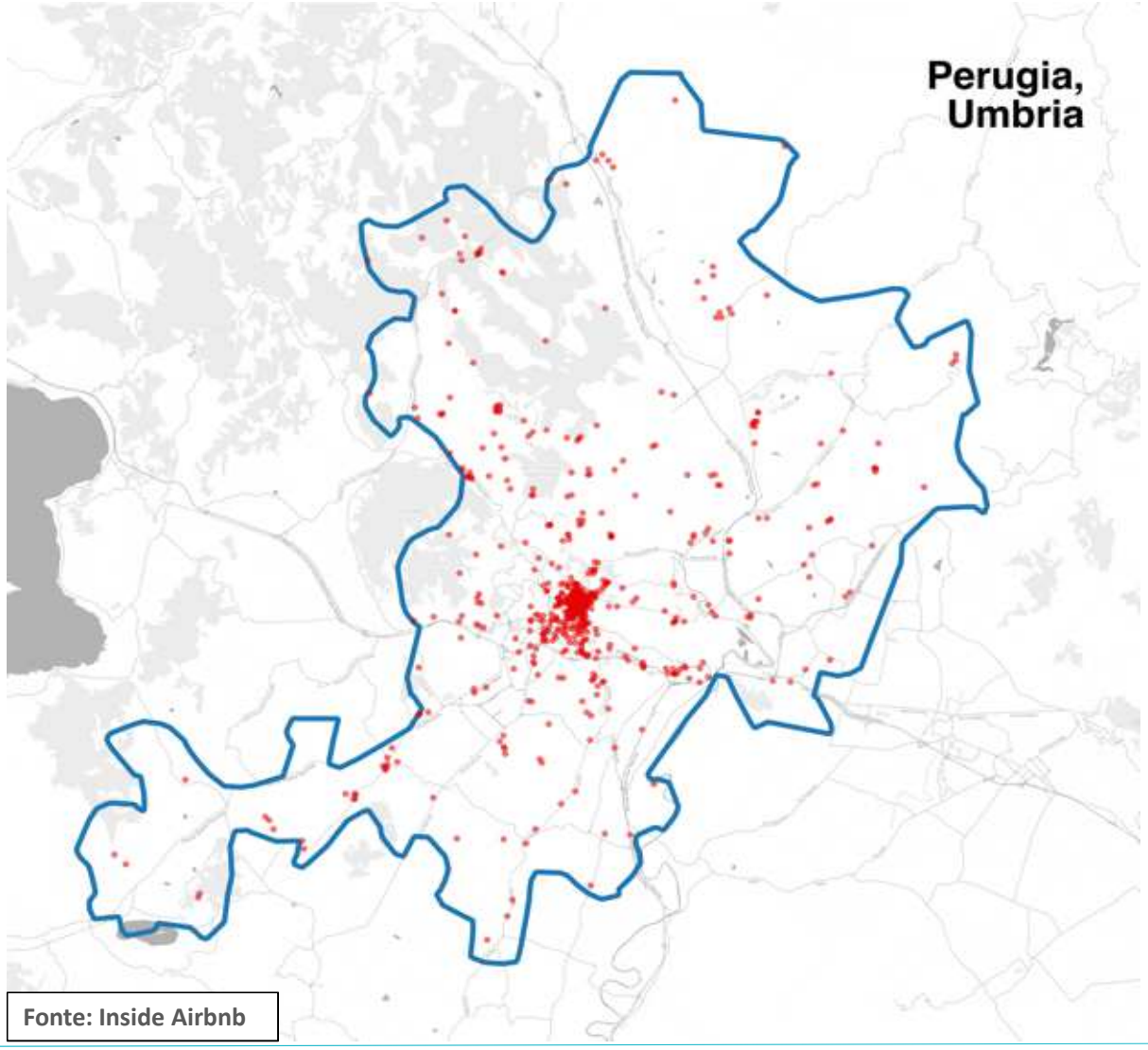
L'ospitalità alternativa in alcune destinazioni selezionate dell'Umbria



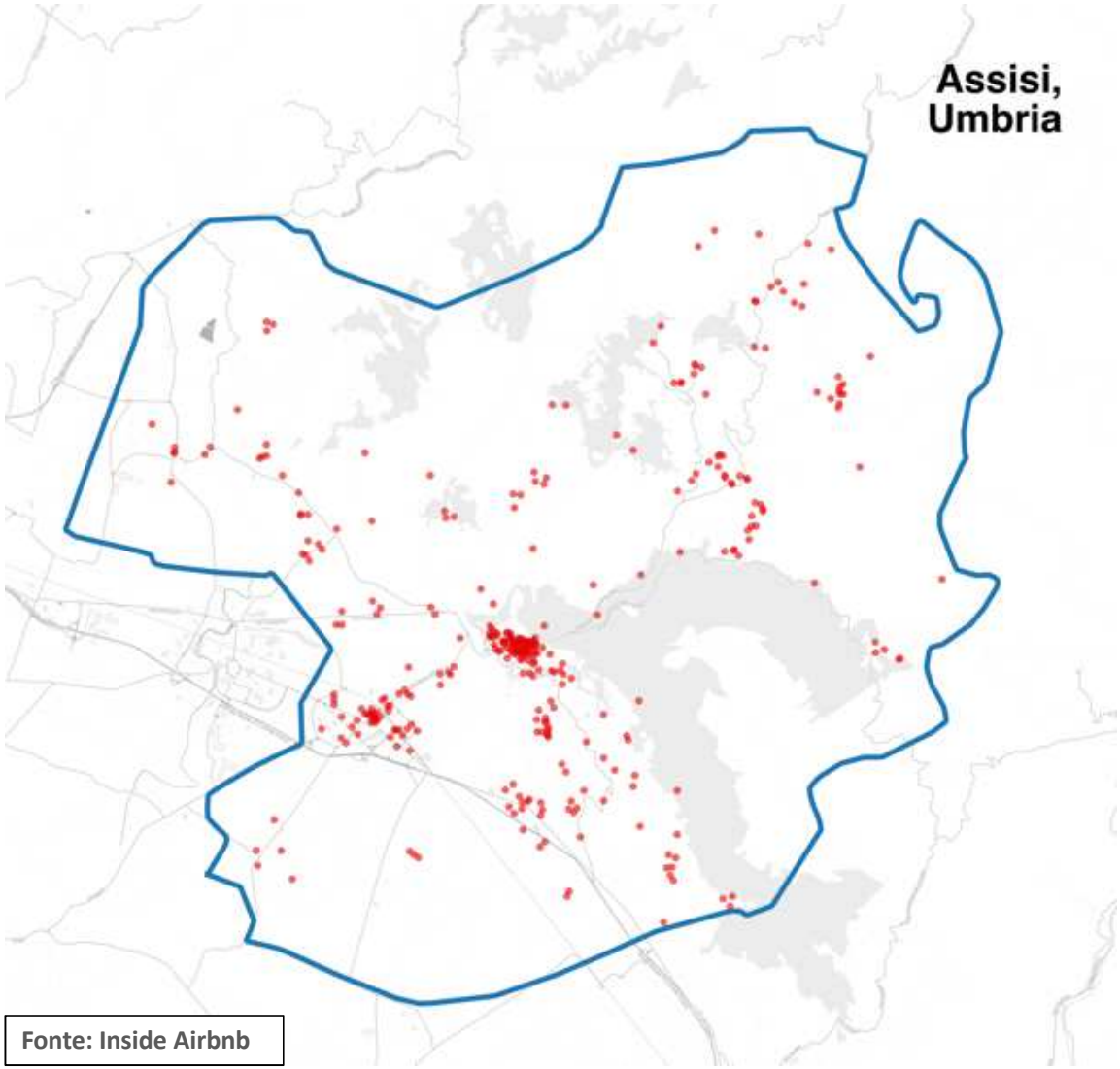
Fonti: elaborazione Incipit su dati Istat, Inside Airbnb e portali di Homeaway, Flipkey e Wimdu.
La consistenza degli esercizi ricettivi ufficiali si riferisce al 31/12/2014, quella dei portali è riferita al momento dell'estrazione dei dati per l'analisi (31/10/2015).
N.B. Mentre i dati di fonte Inside Airbnb sono relativi ad alloggi effettivamente localizzati nei comuni individuati, i dati derivati dagli altri portali, pur essendo stati sottoposti a controllo, possono ancora presentare scostamenti rispetto all'effettiva localizzazione delle strutture.
*Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, B&B, agriturismi.



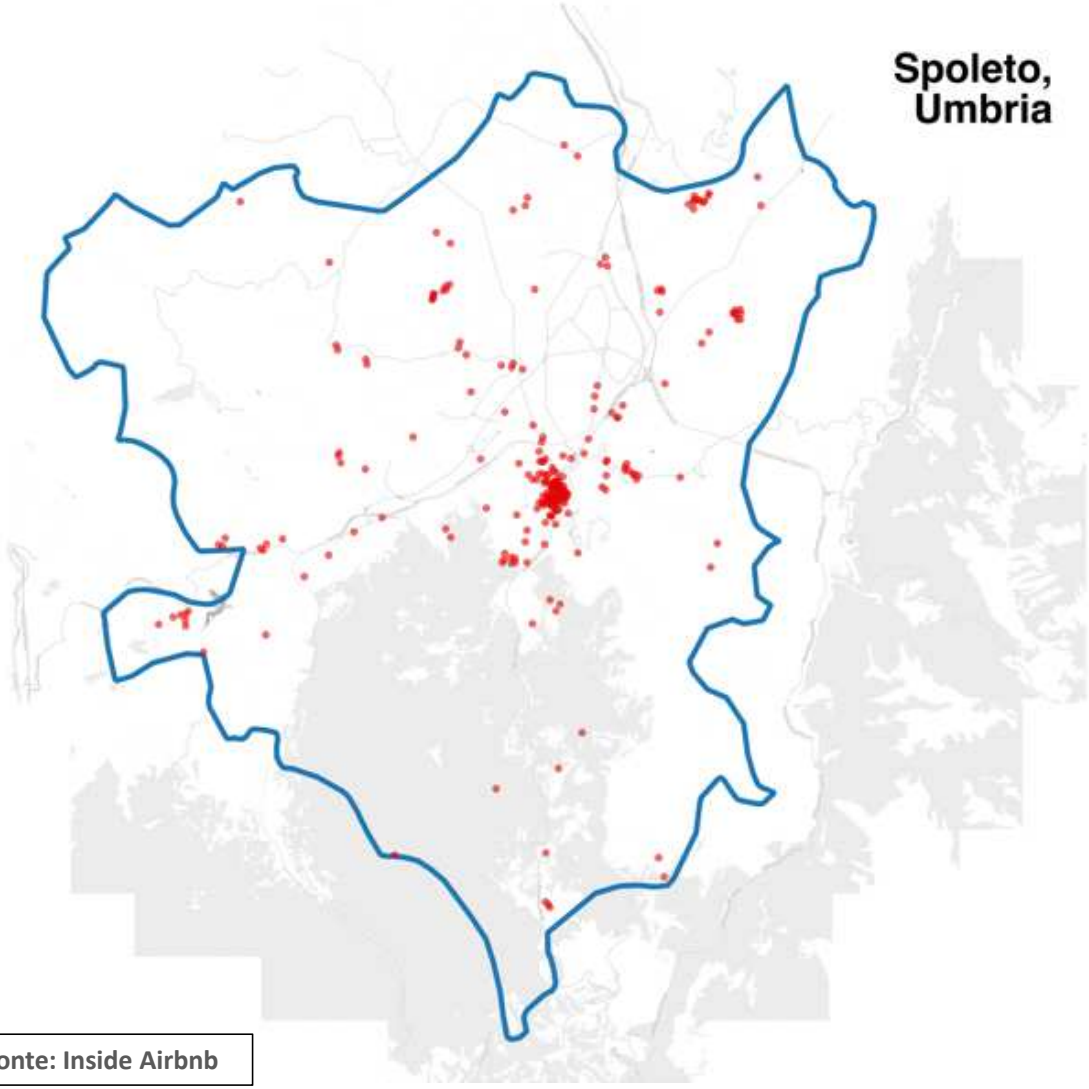
Fonte: elaborazione Incipit su dati Inside Airbnb e Istat



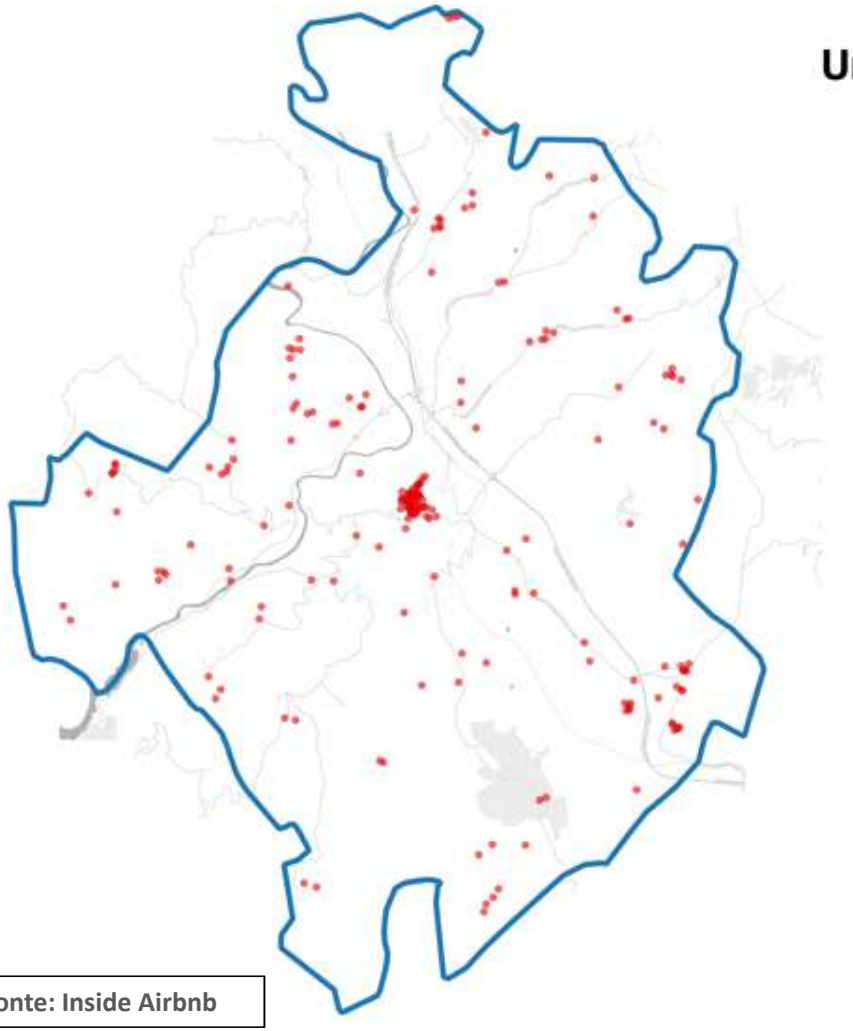
Fonte: Inside Airbnb



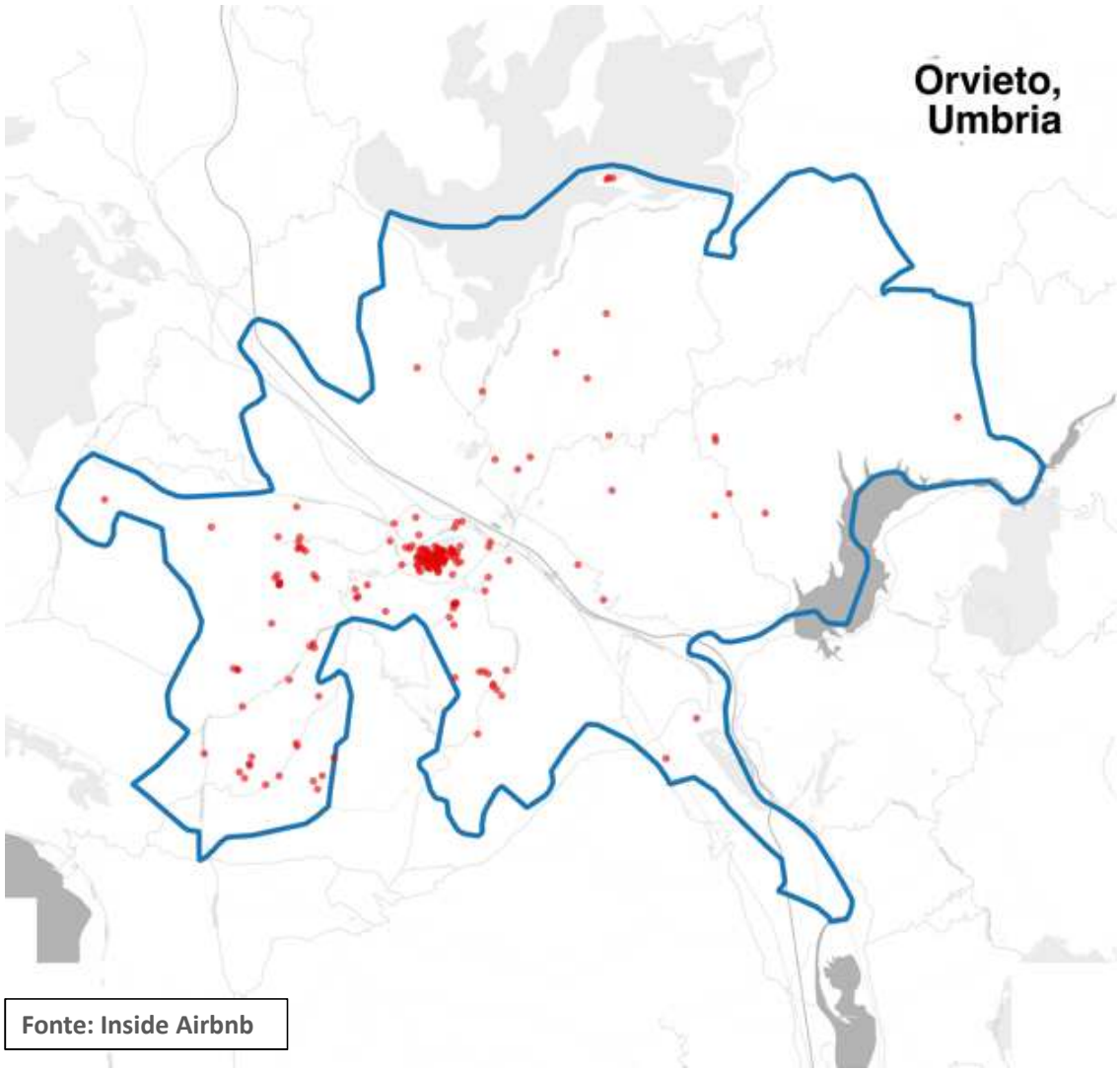
Fonte: Inside Airbnb



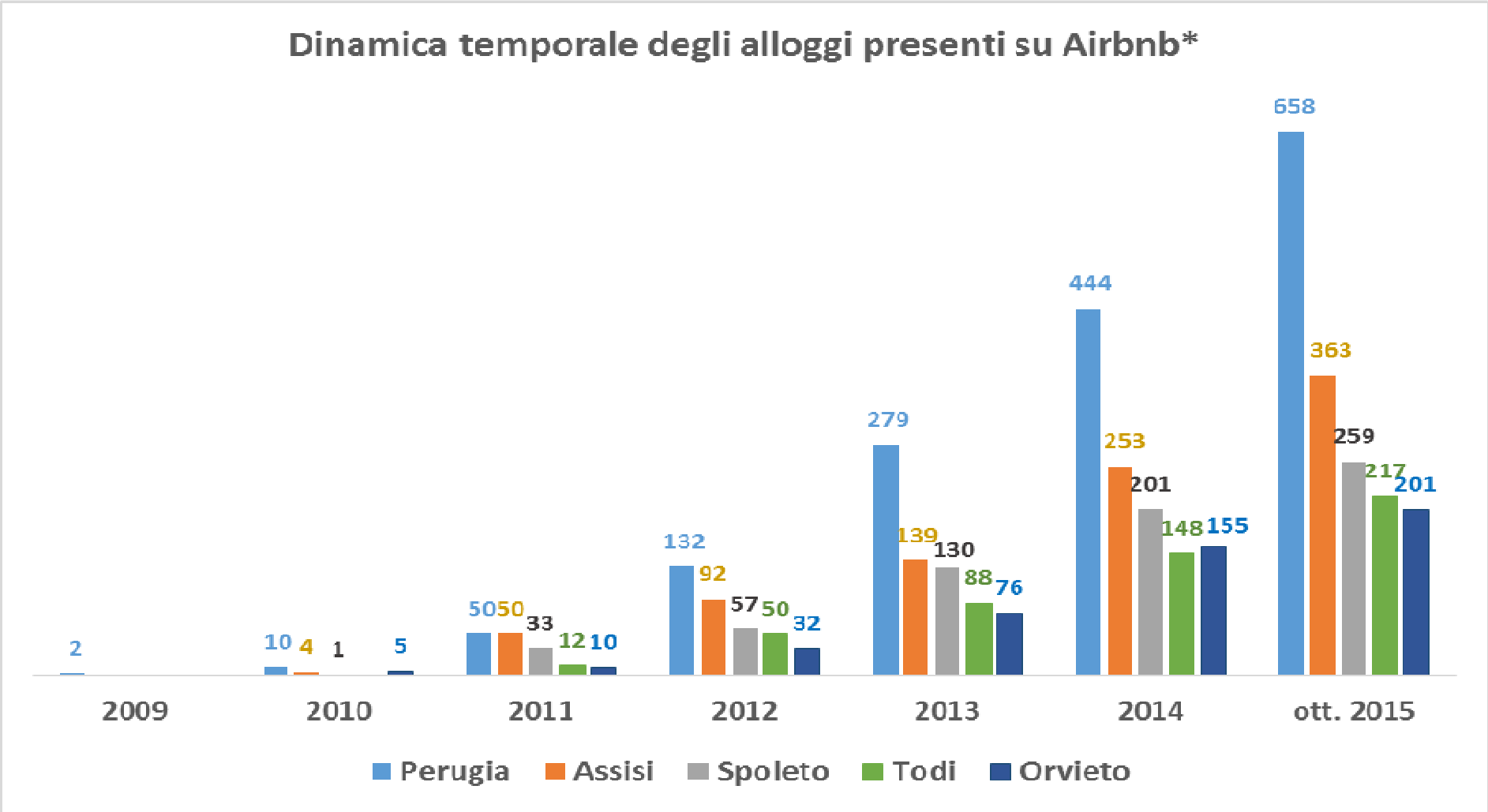
Fonte: Inside Airbnb



Fonte: Inside Airbnb

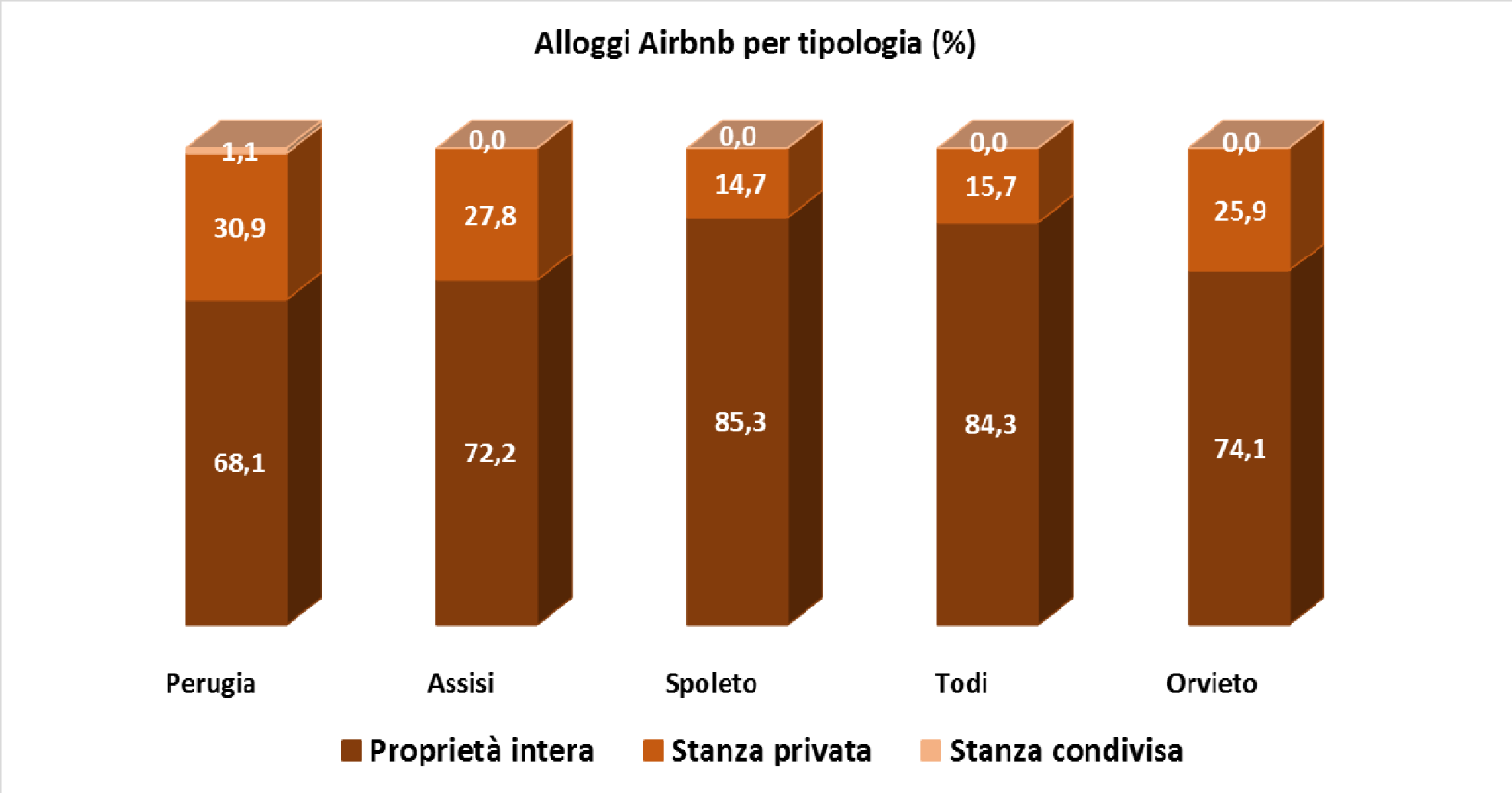


Fonte: Inside Airbnb

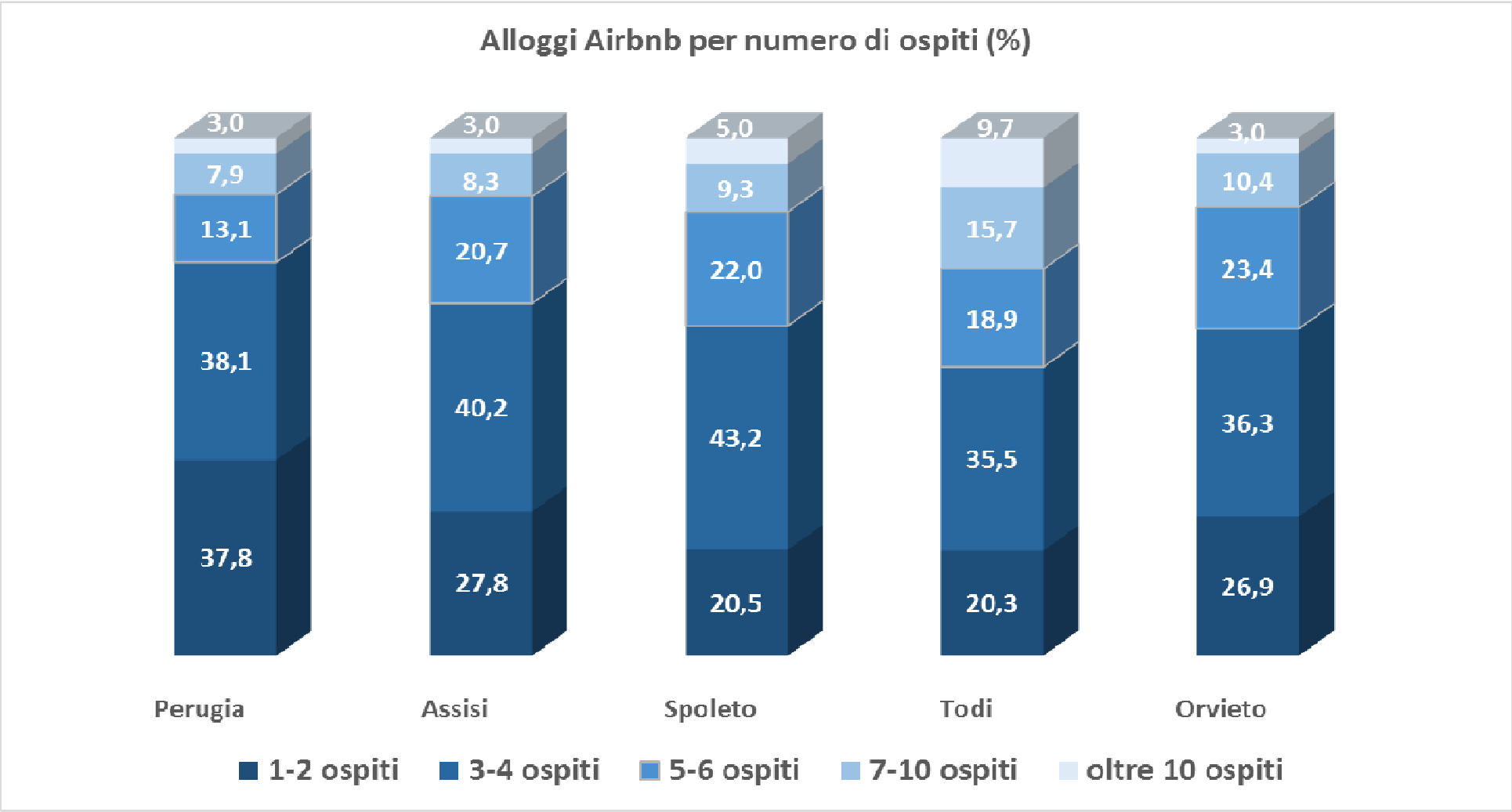


Fonte: elaborazione Incipit su dati Inside Airbnb

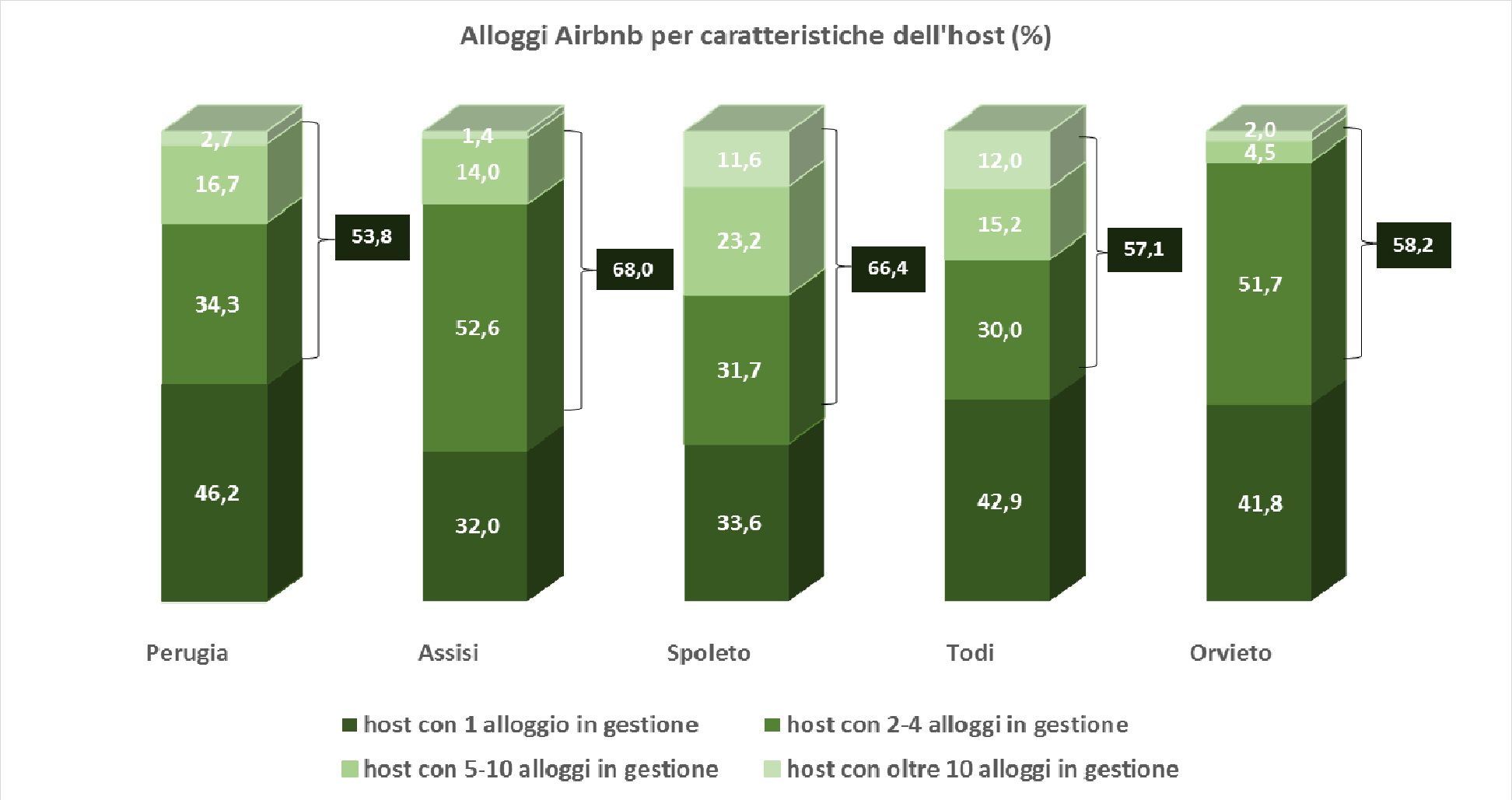
*L'analisi della dinamica temporale dell'offerta Airbnb esclude, per l'impossibilità di reperire i dati, gli alloggi "nati" e "morti" durante il periodo considerato



Fonte: elaborazione Incipit su dati Inside Airbnb



Fonte: elaborazione Incipit su dati Inside Airbnb



Fonte: elaborazione Incipit su dati Inside Airbnb

TOP HOST

PERUGIA	
Francesca	10 alloggi
Luxury Retreats	8 alloggi (202 in Italia)
Anna Maria	8 alloggi (10 in Italia)
Franca	8 alloggi (+1 a Corciano)
Patrizia	8 alloggi
Vacasol	5 alloggi a Perugia (983 in Italia)
Umbria	4 alloggi a Perugia (26 in Umbria)
Giovanna	1 alloggi a Perugia (25 in Italia)

ASSISI	
Filippo	8 alloggi
Laura	7 alloggi
Ella	6 alloggi
Raffaella	6 alloggi
Claudio / Stefano / Monica / Mariella	5 alloggi
Luxury Retreats	2 alloggi ad Assisi (202 in Italia)
Umbria	2 alloggi ad Assisi (26 in Umbria)

SPOLETO	
Norma	16 alloggi
Acmp	9 alloggi
Marina	9 alloggi
Luana	7 alloggi (14 in Umbria)
Roberto / Lorenzo	7 alloggi
Jo	2 alloggi a Spoleto (59 in Italia)
Umbria	1 alloggio a Spoleto (26 in Umbria)

TODI	
Paola	20 alloggi
Lidia	8 alloggi (+1 a San Venanzo)
Lidia /Rosary / Benedetta /	5 alloggi
Luxury Retreats	2 alloggi a Todi (202 in Italia)
Umbria	2 alloggi a Todi (26 in Umbria)

ORVIETO	
Giulio	7 alloggi
Maria Silvana	6 alloggi
Valentina	5 alloggi
Francesca	4 alloggi (+1 a Porano)
Selita / Beatrice / Il Poggio del Falco	4 alloggi
Vacasol	2 alloggi a Orvieto (983 in Italia)
Luxury Retreats	1 alloggio a Orvieto (202 in Italia)

Il quadro nelle città dell'Umbria analizzate

I comuni principali destinazioni dei flussi turistici in Umbria, **Perugia e Assisi,** sono quelli dove il fenomeno dell'offerta di alloggi sul web da parte di privati si è sviluppato per primo (con una certa consistenza, dal 2011) e dove le forme di ospitalità alternativa si sono maggiormente diffuse, con tassi di crescita esponenziali che hanno portato ad elevati livelli di concentrazione di questa tipologia di offerta. In termini assoluti guida nettamente la classifica **Perugia**, con 658 alloggi, un numero più che doppio rispetto all'offerta extralberghiera "ufficiale", mentre in termini relativi rispetto all'ampiezza della superficie comunale passa al primo posto **Assisi** con 2 alloggi per Kmq.

Sebbene relativamente meno diffusa, anche a **Spoleto, Todi** e **Orvieto** l'offerta di alloggi su Airbnb è cresciuta a ritmi molto sostenuti negli ultimi tre anni, portando il loro numero a sovrastare nettamente l'offerta di ricettività ufficiale.

Nelle cinque località analizzate le mappe della distribuzione territoriale dell'offerta di Airbnb evidenziano una concentrazione molto più marcata nelle aree urbane / centri storici rispetto al resto del territorio comunale.

In tutte e cinque i comuni l'affitto turistico di breve durata si configura, in molti casi, come un'attività economica vera e propria o come una forma di investimento immobiliare.

Il quadro nelle città dell'Umbria analizzate

L'analisi dei dati di Airbnb rivela, infatti, che gli alloggi proposti sono per la maggior parte interi appartamenti (soprattutto a **Spoleto e a Todi**), che molti di essi sono destinati all'affitto turistico per lunghi periodi nel corso dell'anno e, infine, che molti di essi fanno capo a «multiproprietari». Le reti a sviluppo regionale appaiono ancora di piccole dimensioni non andando oltre le 26 unità in locazione in aree diverse dell'Umbria. Di maggiore rilievo le reti nazionali con due presenze di forte rilievo: *Vacasol* che controlla 38 strutture in Umbria su un totale di 983 gestite in Italia e *Luxury Retreats* con 25 unità in Umbria su 202 in Italia.

Le reti nascondono di frequente l'attività di agenzie immobiliari che, spesso per conto di una serie di proprietari convenzionati, si fanno carico della valorizzazione di seconde case attraverso la locazione a turisti. Proprietari e agenzie immobiliari agiscono in una logica di investimento immobiliare che risponde ad obiettivi di breve, medio e lungo termine ben diversi da quelli di un'impresa turistica e diventa difficile il loro coinvolgimento in un sistema di offerta competitivo. Inoltre, in queste situazioni emergono delicati problemi di definizione del campo di attività rispetto alle imprese agenziali, specie nel momento in cui dovessero essere assicurati servizi diversi dalla mera messa a disposizione di un alloggio adeguato ad accogliere un ospite.

Locazioni brevi di immobili per finalità turistiche: il quadro normativo di riferimento

Locazioni brevi di immobili per finalità turistiche: la normativa statale

Riferimenti normativi	Art. 1, comma 2, let. c) – Legge 9.12.1998 n.431 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibito ad uso abitativo”; art.1575 e ss cod. civ.; art. 109 TULPS
Definizione struttura di alloggio	Locazione di immobili stipulata “esclusivamente per finalità turistiche”: carattere transitorio
Regolamentazione	
▪ **Campo di esclusione dalle norme della locazione a durata quadriennale**	art. 2 (modalità di stipula e del rinnovo del contratto di locazione) art. 3 (disdetta del contratto da parte del locatore) art. 4 (convenzione nazionale, che individua i criteri generali per la definizione dei canoni) art. 7 (condizioni per la messa in esecuzione dei provvedimenti di rilascio dell’immobile) art. 8 (agevolazioni fiscali) art.13 (nullità di alcuni patti riguardanti la fissazione del canone e la durata del contratto)..
▪ **Obblighi locatario**	Comunicazione ad autorità locale di pubblica sicurezza delle generalità delle persone alloggiate qual che sia la durata

Locazioni brevi di immobili per finalità turistiche: Regione Veneto

Riferimenti normativi	Art. 27 bis – Legge regionale 14.6.2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" come modificata dalla legge regionale 30.12.2014, n. 45
Definizione struttura di alloggio	Alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche, ex art.1, legge 9.12.1998, n.431 «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo», senza prestazioni di servizi ulteriori rispetto a: 1) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas ed eventualmente il riscaldamento/climatizzazione; 2) manutenzione alloggio, riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorati; 3) pulizia alloggio ad ogni cambio di ospite e, se richiesta, fornitura di biancheria pulita, compresa quella del bagno, entrambi esclusivamente ad ogni cambio di cliente.
Regolamentazione	
- Obblighi locatario	Comunicare al comune nei quali l'alloggio è situato: a) Il periodo durante il quale si intende locare l'alloggio, il numero di camere e di posti letto; b) gli arrivi e le presenze turistiche per provenienza.
- Funzioni di vigilanza	Comune, anche mediante l'accesso di propri incaricati alle strutture ricettive e l'accertamento degli obblighi previsti, nonché l'applicazione delle relative sanzioni amministrative pecuniarie

Locazioni brevi di immobili per finalità turistiche: Regione Lazio

Riferimenti normativi	Art. 2, comma 3 - Regolamento regionale 7.8.2015, n. 8 «Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere»
Definizione struttura di alloggio	Ospitalità in appartamenti privati locati per fini turistici, di cui all'art.1 II comma lett. c) della legge 9.12.1998 n. 431 «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo», o altre forme di ospitalità offerte al mercato attraverso canali on line di promo commercializzazione
Obiettivo	Favorire la sicurezza sul territorio regionale e contrastare forme irregolari di ospitalità a danno della qualità dell'offerta turistica
Regolamentazione	
- **Obblighi locatario**	Trasmissione al comune competente per territorio ed all'Agenzia regionale del Turismo, di idonea comunicazione sull'ospitalità offerta, utilizzando l'apposita modulistica on line predisposta dal comune stesso
- **Funzioni di vigilanza**	Comune

Locazioni brevi di immobili per finalità turistiche: Regione Lombardia

Riferimenti normativi	Art. 38, comma 8 - Legge regionale 1.10.2015, n. 27 “Politiche regionali in materia di turismo ed attrattività del turismo lombardo”
Definizione struttura di alloggio	Alloggi o porzioni degli stesi dati in locazione per finalità turistiche ai sensi della legge 9.12.1998, n. 431 «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo»
Regolamentazione	
- Obblighi locatario	▪ Rispetto delle vigenti normative in materia fiscale e di sicurezza ▪ Comunicazione dei flussi turistici secondo le indicazioni regionali ▪ Adempimento della denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell’autorità di pubblica sicurezza
- Funzioni di vigilanza	Comune

Locazioni brevi di immobili per finalità turistiche: Regione Liguria

Riferimenti normativi	Art. 27 - Legge regionale 12.11.2014, n. 32 «Testo Unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche»
Definizione struttura di alloggio	Appartamenti ammobiliati ad uso turistico quali unità immobiliari dei civile abitazione, in numero non superiore a tre nell'ambito dello stesso territorio comunale date in affitto ai turisti dai proprietari o dagli usufruttuari nel corso di una o più stagioni , con contratti aventi validità non superiore a dodici mesi consecutivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma. Il numero delle tre unità non opera nel caso di offerta da parte di agenzie immobiliari.
Regolamentazione	
- **Obblighi locatario**	Comunicazione al comune competente per territorio
- **Funzioni di vigilanza**	Comune

Il quadro normativo

L'Umbria al momento non ha una normativa che inquadri il fenomeno delle locazioni turistiche brevi.

Questa carenza determina alcune conseguenze su cui riflettere in tempi brevi:

- crea nuovi soggetti imprenditoriali non sottoposti a controlli pubblici che gestiscono gli affitti a nome degli host attraverso le piattaforme peer to peer, e che si occupano di offrire la gamma completa di attività di un host: gestione degli immobili, negoziazione del prezzo, consegna delle chiavi, pulizia, informazioni di carattere locale ed altri servizi
- sottrae una parte del sistema di offerta alle politiche dirette ad assicurare qualità, trasparenza delle informazioni e sicurezza e salute del consumatore e a quelle di prodotto e di promozione turistica
- riduce l'efficacia delle rilevazioni statistiche su arrivi e presenze (non applicazione dell'obbligo statistico)
- impatta negativamente sull'applicazione dell'imposta di soggiorno ed altri obblighi fiscali a cui sono soggette le imprese ricettive.

In ultima analisi, il vuoto legislativo amplifica l'impatto distorsivo sulle regole della competizione nel settore dell'ospitalità, sfavorendo di fatto le imprese ufficiali, con conseguenze negative in termini di redditività delle stesse e di occupazione, ma incide anche sulla stessa capacità di governance della destinazione Umbria.

Ricerca realizzata da Incipit Consulting Soc. Coop. su incarico di Federalberghi dell'Umbria

Coordinamento e analisi dei dati statistici: Maria Stella Minuti

Analisi quadro normativo: Anna Boccioli

Sintesi quadro normativo e revisione testi: Oderisi Nello Fiorucci

Gennaio 2016