

20. Crescita turistica e trasformazioni urbane

20.1 I flussi turistici nel post-Covid

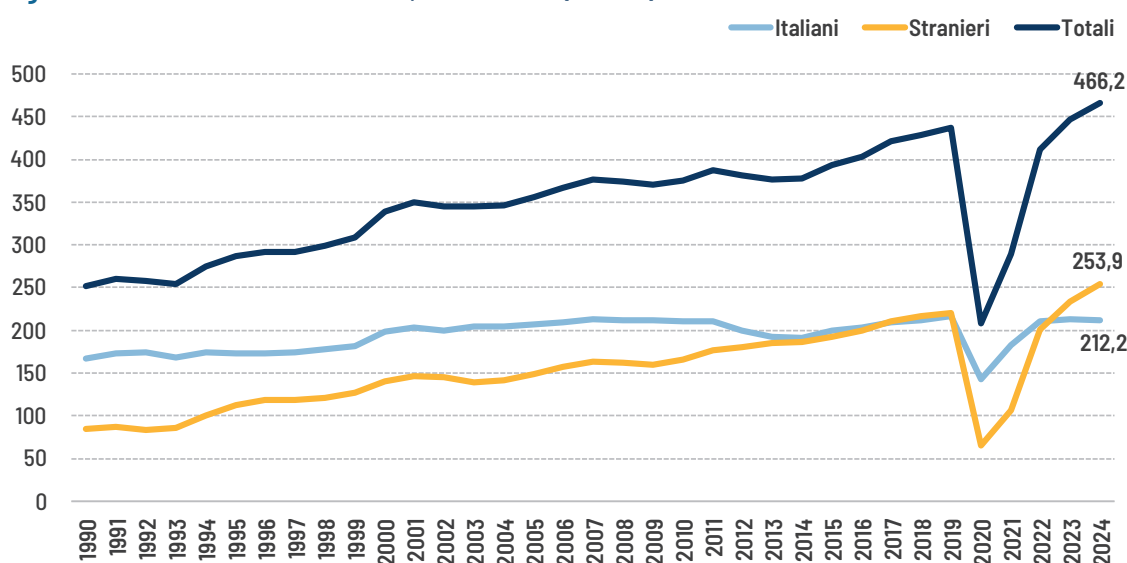
Le variabili che meglio rappresentano il peso di un settore produttivo all'interno dell'intera economia sono il valore aggiunto e l'occupazione. Nel caso della filiera turistica, tuttavia, dato il suo carattere fortemente trasversale rispetto ai settori produttivi definiti nella Contabilità Nazionale dell'Istat, la misurazione di queste due grandezze è particolarmente complessa. Non solo in quanto essa include imprese attive in diversi comparti produttivi, ma soprattutto in quanto anche i residenti possono accedere agli stessi servizi offerti ai turisti (esemplificativo, in tal senso, è il caso dei servizi di ristorazione). A questi problemi di natura definitoria si aggiunge che le attività turistiche sono tra le più colpite dal fenomeno dell'evasione (basti pensare al settore dei bed & breakfast, che negli ultimi anni ha fatto registrare una crescita esponenziale), sfuggendo di conseguenza alle rilevazioni ufficiali. La valutazione più corretta e attendibile è senz'altro quella del Conto Satellite del Turismo dell'Istat, la cui ultima versione si riferisce al 2019. In quella edizione il valore aggiunto dell'intera filiera turistica è quantificato intorno ai 100 miliardi di euro, pari al 5,6% del Pil italiano e al 6,2% del valore aggiunto dell'intera economia. Per valutare le dinamiche della filiera turistica nell'ultimo quinquennio abbiamo quindi centrato l'analisi sull'evoluzione delle presenze turistiche, ovvero le notti trascorse in Italia dai turisti in visita nel nostro Paese: in sostanza si tratta del numero di visitatori che hanno soggiornato in una qualsiasi struttura turistica, moltiplicato per il numero di giorni di permanenza. Sono serie aggiornate tempestivamente: fino al 2024 a livello regionale e annuale, e fino a giugno di quest'anno a livello nazionale e mensile.

Tra il 1990 e il 2019 il trend complessivo dei flussi turistici è stato di netta crescita (Fig. 1): le presenze turistiche sono aumentate del 73,2% (da circa 250 a quasi 440 milioni). Il principale impulso è rappresentato dai turisti stranieri, cresciuti all'incirca del 160%, vale a dire mediamente del 3,4% l'anno (da circa 85, fino a 220 milioni). Anche i turisti italiani sono aumentati, ma in misura più contenuta: +29%, cioè meno dell'1% l'anno (da 168 a 216 milioni). Per il combinato disposto di queste dinamiche, l'incidenza delle presenze di turisti stranieri sul totale è aumentata di quasi 17 punti percentuali, da circa un terzo nel 1990 a poco più della metà nel 2019. La diffusione del Covid ha bruscamente interrotto i flussi turistici, più che dimezzando il totale delle presenze nel 2020 (-52,3%): quelli domestici sono diminuiti di oltre un terzo (-33,8%), mentre quelli esteri sono crollati (circa -70%). Nei quattro anni successivi la ripresa è stata sorprendentemente rapida – il dato del 2024, pari a circa 466 milioni, rappresenta un record delle presenze turistiche in Italia – e ha visto un accentuarsi delle dinamiche pre-Covid. Le presenze italiane hanno recuperato nel biennio 2021-2022 gran parte del precedente calo, poi si sono sostanzialmente stabilizzate intorno ai 210 milioni (212 nel 2024, pari al -0,4% rispetto all'anno precedente e al -1,8% rispetto al dato del 2019). I flussi dall'estero, d'altro canto, hanno impiegato un po' più di tempo a recuperare il crollo del 2020, ma poi hanno mantenuto un trend di forte crescita, sfiorando i 254 milioni di presenze a fine 2024. Nel 2024, la quota delle presenze estere sul totale ha toccato una punta massima del 54,5%. I dati disponibili per il primo semestre 2025 confer-

mano la stabilizzazione delle presenze di turisti italiani (+0,2% rispetto al periodo gennaio-giugno del 2024), mentre quelle estere sono ancora in crescita, seppure più moderata rispetto agli ultimi anni (+3,2%). Complessivamente, nel primo semestre del 2025 le presenze turistiche sono aumentate del +1,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Fig. 2).

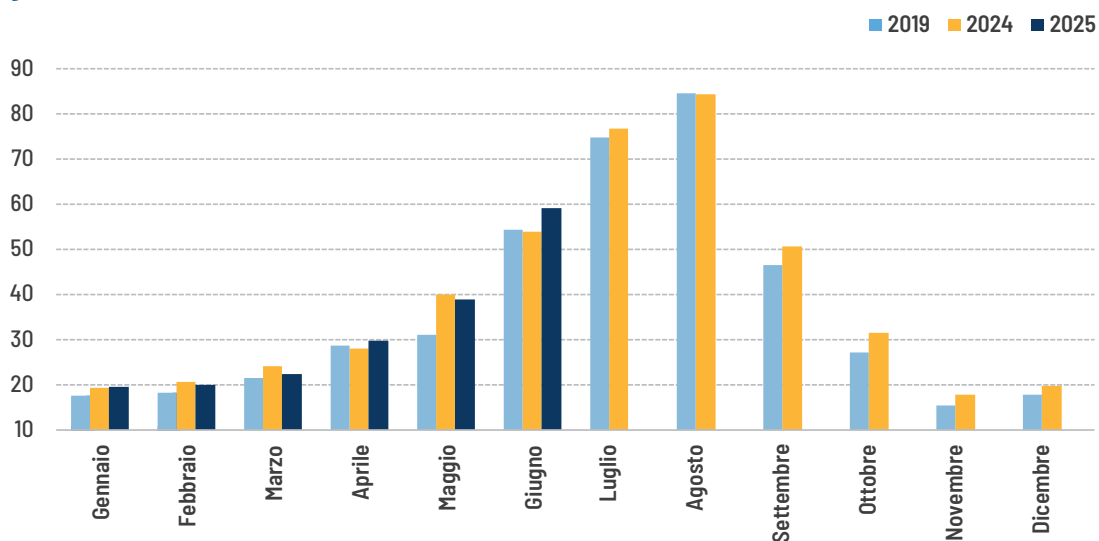
Dal 2008 in poi, i dati annuali relativi alle presenze turistiche in Italia sono disponibili anche disaggregati territorialmente: sia per regione di destinazione, sia – per quanto riguarda il turismo domestico – per regione di provenienza. Tra il 2008 e il 2019, l'incremento complessivo è stato del 16,9%, per effetto di una crescita modesta delle presenze domestiche, pari ad appena il 2%, a fronte di un

Figura 1 Presenze turistiche in Italia, dati annuali (milioni)



Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

Figura 2 Presenze turistiche in Italia, dati mensili (milioni)



Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

incremento del 36,4% delle presenze estere (Tab. A1). A livello territoriale, nel periodo pre-Covid la dinamica dei visitatori stranieri è stata maggiormente sostenuta verso le mete turistiche del Mezzogiorno: +54,5%, contro il +33,6% del Centro-Nord. Ma considerando il crollo nell'anno del Covid e il successivo recupero – interamente completato dal 2023 – nell'arco del quinquennio la crescita dei flussi dall'estero ha privilegiato leggermente le località turistiche del Centro-Nord (+15,4% tra il 2019 e il 2024, contro il +13,1% del Mezzogiorno).

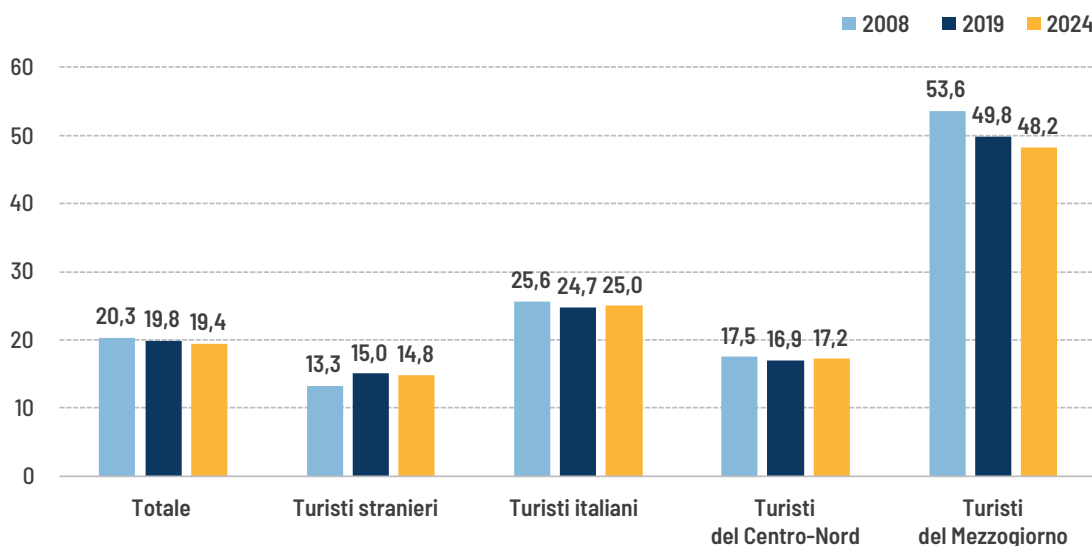
Per quanto riguarda i turisti italiani, nel periodo pre-Covid il modesto incremento delle presenze si era interamente concentrato nelle località del Centro-Nord (+3,2%), mentre nel Mezzogiorno sono leggermente diminuite (-1,6%). Negli ultimi cinque anni, tuttavia, in un contesto di calo generalizzato delle presenze domestiche, le mete turistiche del Sud hanno mostrato una tenuta relativamente maggiore (-0,7%, contro il -2,1% del Centro-Nord). Distinguendo i dati relativi ai turisti italiani sulla base della regione di provenienza dei visitatori, si rileva che nel periodo pre-Covid la crescita delle presenze è stata maggiore per i turisti residenti nel Mezzogiorno (+5,7%, contro il +1,6% dei turisti residenti nell'area centro-settentrionale), segno, forse, di un qualche miglioramento della situazione economica delle famiglie del Sud. Nei successivi cinque anni questa tendenza si è rafforzata: le presenze di turisti provenienti dalle regioni del Mezzogiorno sono aumentate del +4,4%, a fronte di un recupero ancora non completato per quelli provenienti dal Centro-Nord (-4,1%).

Incrociando la regione di provenienza con quella di destinazione, nel periodo 2008-2019 l'incremento delle presenze di turisti meridionali è risultato interamente determinato da un maggiore afflusso verso le mete turistiche del Centro-Nord (+14,2%), mentre i flussi verso le località turistiche dello stesso Mezzogiorno si sono ridotti (-1,7%). Questa attitudine dei turisti meridionali a privilegiare le località del Centro-Nord si è confermata, anche se in misura meno netta, anche nel periodo 2019-2024 (con incrementi rispettivamente del +7,8% e del +1,1%). La dinamica delle presenze dei turisti provenienti dal Centro-Nord è stata, invece, di segno positivo per le destinazioni localizzate all'interno della stessa area centro-settentrionale (+2,3%) e di segno negativo per i flussi diretti verso le regioni del Sud (-1,5%). Tra il 2019 e il 2024, al contrario, si registra un calo delle presenze dei turisti del Centro-Nord rispetto al dato pre-Covid che ha penalizzato in misura leggermente più pronunciata le località della stessa ripartizione (-4,4%, contro il -2,6% per le mete turistiche meridionali).

In definitiva, quello che emerge è un quadro piuttosto eterogeneo e mutevole. Ma osservando l'andamento delle quote percentuali dei flussi turistici diretti verso il Mezzogiorno ci si rende meglio conto che – pur in un contesto generale di forte crescita strutturale dei flussi di visitatori e quindi di sviluppo sostenuto, anche nelle regioni meridionali, delle attività legate al turismo – nel confronto con le regioni del Centro-Nord la filiera turistica meridionale appare fortemente sottodimensionata, con un gap rispetto al resto del Paese che non mostra alcuna tendenza a chiudersi. Le regioni meridionali, infatti, “assorbono” circa il 20% del totale delle presenze turistiche in Italia (Fig. 3), un valore relativamente modesto rispetto al peso dell'area in termini di popolazione (circa un terzo) e di estensione territoriale (oltre il 40%). Tenuto conto che il patrimonio culturale e paesaggistico del Mezzogiorno non è inferiore a quello delle altre regioni italiane, ma che il Sud si caratterizza per una nettissima prevalenza del turismo stagionale, prettamente balneare, è evidente che esiste un forte potenziale di attrattività inespresso. Peraltro, nel periodo osservato non si riscontra una tendenza a ridurre il gap rispetto al Centro-Nord: al contrario, la quota del Sud è leggermente scesa, dal 20,3% nel 2008 al 19,8% nel 2019, con un ulteriore calo al 19,4% nel 2024.

Con riferimento ai soli turisti stranieri, il grado di attrattività delle regioni meridionali è aumentato sensibilmente nel periodo 2008-2019 – di quasi due punti percentuali – ma a partire da livelli estremamente bassi: dal 13,3% al 15%. Per di più, nell'ultimo quinquennio la quota del Sud ha smesso di crescere, ed anzi è leggermente diminuita (al 14,8% nel 2024). L'incidenza percentuale delle presenze turistiche italiane nel Mezzogiorno è strutturalmente più elevata di quella dei turisti stranieri, ma pur sempre sensibilmente inferiore al peso dell'area in termini di popolazione: nel 2024 si è attestata al 25%, in lieve aumento rispetto al 24,7% del 2019, ma comunque inferiore al dato del 2008 (25,6%). Più specificatamente, il peso delle località turistiche del Sud come destinazione dei turisti residenti nelle regioni del Centro-Nord, sistematicamente molto basso, è leggermente aumentato nell'ultimo quinquennio – dal 16,9% del 2019 al 17,2% del 2024 – ma rimane pur sempre inferiore al dato del 2008, pari al 17,5%. Inoltre, è andata diminuendo anche l'incidenza del Sud come meta degli stessi turisti meridionali, scesa sotto la soglia del 50% nel 2019 (al 49,8%, con un calo di quasi quattro punti percentuali

Figura 3 Presenze turistiche in Italia, % Mezzogiorno

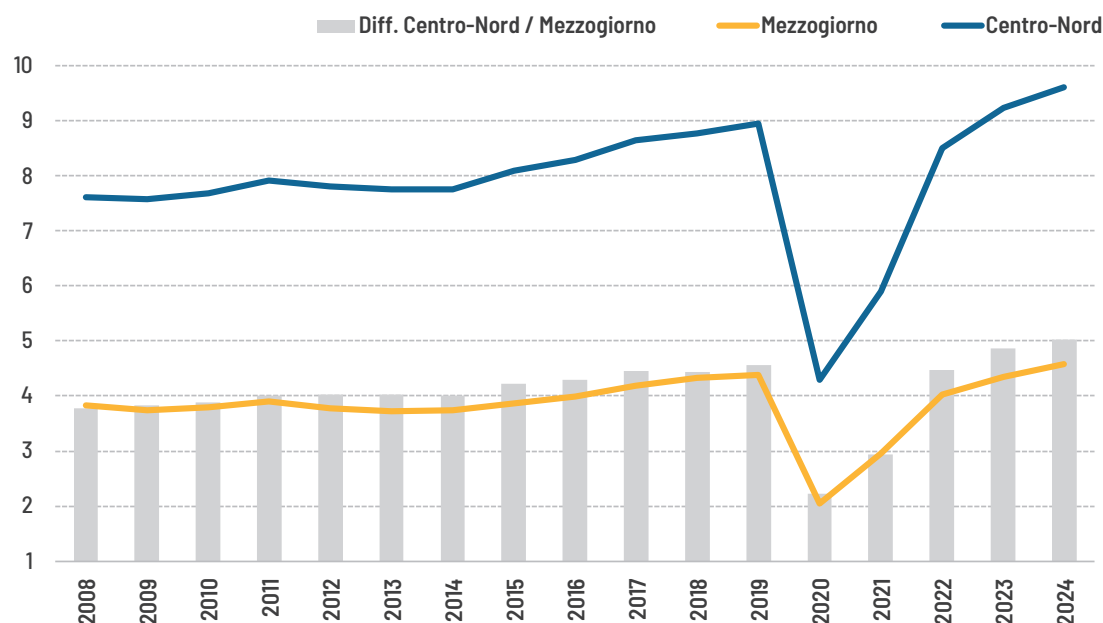


Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

rispetto al 53,6% del 2008), e in ulteriore calo anche nel periodo post-Covid (48,2% nel 2024).

Per confrontare il peso del settore turistico in aree eterogenee, generalmente si usa rapportare il numero delle presenze turistiche alla popolazione o alla superficie delle località considerate. Il grado di incidenza dei turisti che emerge da questi due indicatori è molto diverso: in generale, a parità di altre condizioni, il primo restituisce valori relativamente più bassi per le grandi città, caratterizzate da una elevata popolosità. Considerando la popolazione al 1° gennaio 2025, nel 2024 il numero di presenze turistiche per abitante è pari a 4,6 nel Mezzogiorno, meno della metà del dato del Centro-Nord, pari a 9,6 (Fig. 4). Utilizzando al denominatore l'estensione territoriale, nelle regioni meridionali si rilevano mediamente 732 presenze turistiche per chilometro quadrato, a fronte di 2.108 nel resto del Paese. Anche questi indicatori, dunque, mettono in risalto sia il sottodimensionamento della filiera turistica del Sud rispetto alle altre regioni italiane, sia l'assenza di una tendenza significativa alla riduzione del divario tra le due grandi macro-aree del Paese, che anzi è andato ampliandosi.

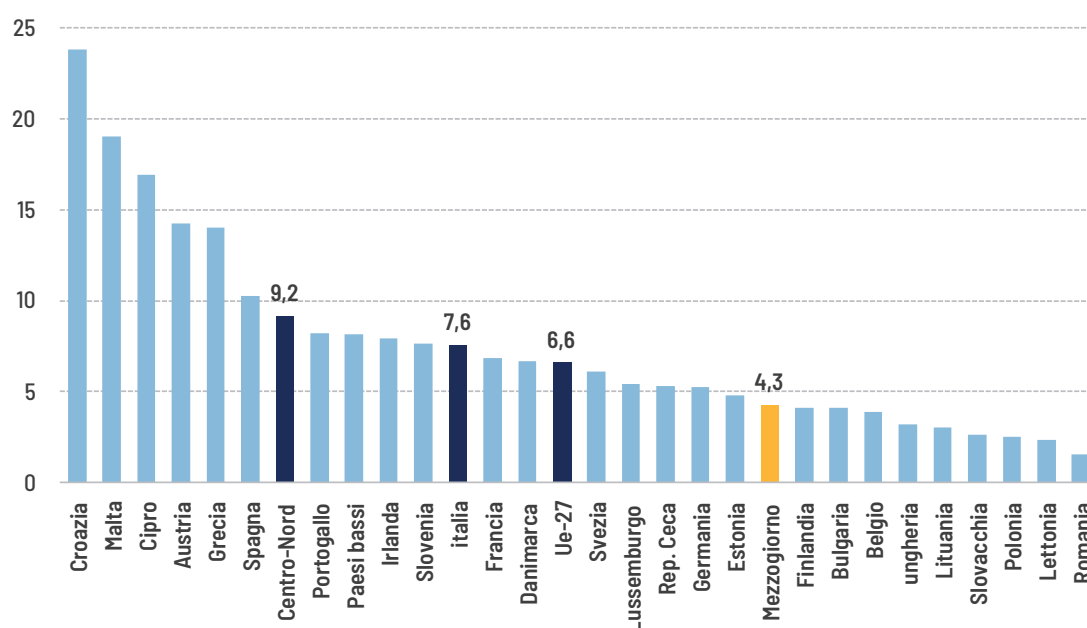
Figura 4 Presenze turistiche per abitante per area di destinazione



Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

Come ulteriore termine di paragone, nella figura seguente sono riportati i valori delle presenze turistiche per abitante relativi ai paesi dell'unione europea (Fig. 5). Mentre il dato medio delle regioni centro-settentrionali (9,2) è tra i più elevati – tra i grandi paesi leggermente inferiore alla Spagna (10,2), ma largamente superiore sia alla Germania (5,3) che alla Francia (6,8) – quello dell'area meridionale (4,3) si colloca nella fascia bassa della graduatoria, sensibilmente inferiore alla media della UE a 27

Figura 5 Presenze turistiche per abitante nei paesi dell'Ue-27, 2023

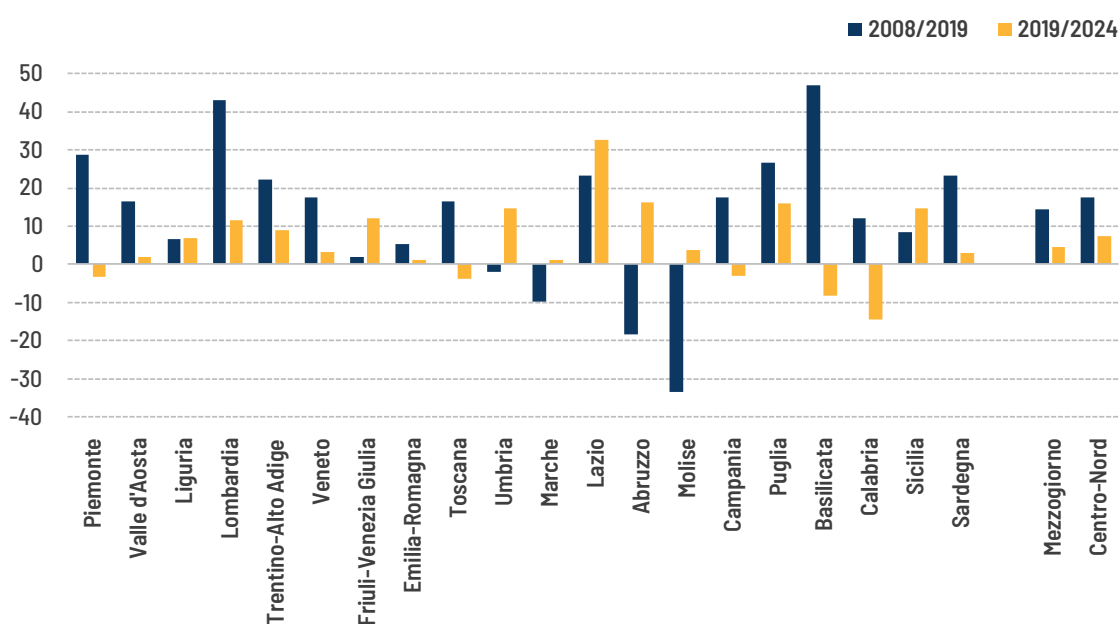


Fonte: elaborazioni Svimez su dati Eurostat.

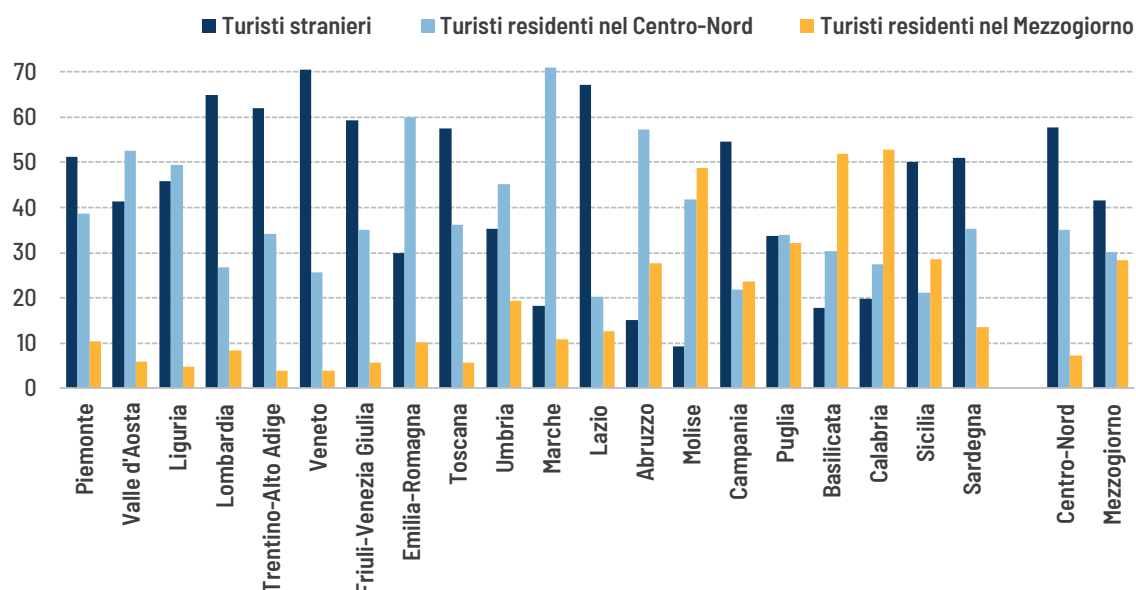
(6,6). Lo sviluppo della filiera turistica nel Mezzogiorno, in definitiva, risulta inferiore non solo al Centro-Nord, ma anche rispetto alla maggior parte degli altri paesi europei, molti dei quali hanno un grado potenziale di attrattività turistica decisamente non comparabile a quello delle regioni meridionali, ma evidentemente meglio sfruttato.

I dati complessivi del Mezzogiorno sottendono valori molto differenziati a livello regionale, non sempre in linea con il dato aggregato complessivo dell'area (Fig. 6, Tab. A2 e A3). Per quanto riguarda le regioni del Sud più grandi – per entità sia della popolazione, sia dei flussi turistici – nel periodo pre-Covid i tassi di incremento più elevati si sono registrati in Puglia (+26,7%) e in Sardegna (+23,2%), sostenuti principalmente dalla forte crescita delle presenze di turisti stranieri (rispettivamente pari al +124,2% e al +99,1%). Le presenze sono invece aumentate del +17,6% in Campania, con la componente estera cresciuta del +39,7%, e del +8,4% in Sicilia, penalizzata dalla dinamica recessiva dei turisti italiani (-10,7%). Tra le regioni meridionali "minori", le presenze sono aumentate del +46,8% in Basilicata e del +12% in Calabria. In controtendenza rispetto al resto dell'area meridionale, i flussi turistici si sono fortemente contratti in Abruzzo (-18,3%) e in Molise (-33,3%), a causa della dinamica recessiva dei visitatori stranieri che si è aggiunta a quella dei turisti italiani. Nel 2024, le presenze turistiche hanno largamente superato i livelli pre-Covid in Puglia (17,9 milioni di presenze, +15,9% rispetto al 2019) e Sicilia (17,3 milioni di presenze, +14,8%), e tra le regioni "minori" sia in Molise (+3,8%) che in Abruzzo (+16,2%). Non hanno invece recuperato i livelli del 2019 la Campania (21,4 milioni, -2,9%), la Basilicata (-8,1%) e la Calabria (-14,4%). Con riferimento all'area di origine dei flussi turistici, la presenza di turisti stranieri superava – seppure non di molto – la soglia del 50% già nel 2019 sia in Sicilia che in Sardegna, e nel 2024 si rileva un recupero pressoché completo su tali valori (Fig. 7). Ma la regione con la più elevata incidenza di visitatori esteri è divenuta la Campania, con una quota percentuale del 54,5% nel 2024, in netto aumento rispetto al 48,3% del 2019.

Figura 6 Presenze turistiche nelle regioni (var. %)



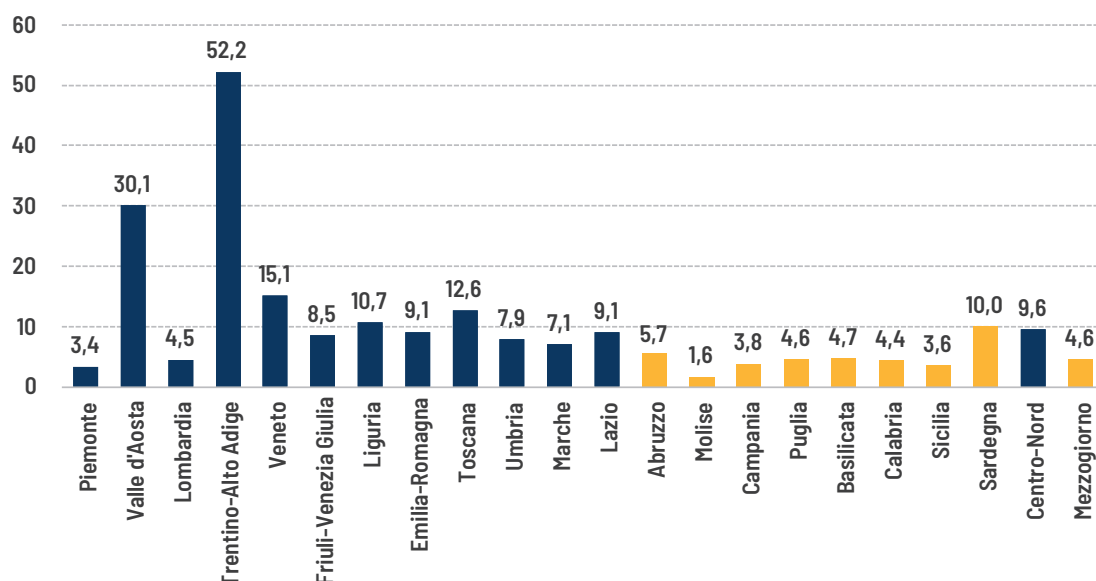
Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

Figura 7 Presenze turistiche nelle regioni per area di provenienza, 2024 (quote %)

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

Anche per il dettaglio regionale abbiamo effettuato un confronto in termini di “incidenza turistica”, ovvero rapportando le presenze turistiche al numero di abitanti (Fig. 8). Nel 2024, quasi tutte le regioni meridionali presentano valori nettamente inferiori alla media nazionale; l'unica eccezione è la Sardegna (10, a fronte del 7,9 del dato medio italiano), che però rappresenta una sorta di “caso anomalo” in quanto coniuga un territorio costiero di straordinaria estensione e bellezza ad una densità di popolazione tra le più basse d'Italia. Nel gruppo delle regioni più grandi il valore minimo è quello della Sicilia (3,6) – a dispetto delle sue enormi potenzialità – ma anche la Campania (3,8) e la Puglia (4,6) si

437

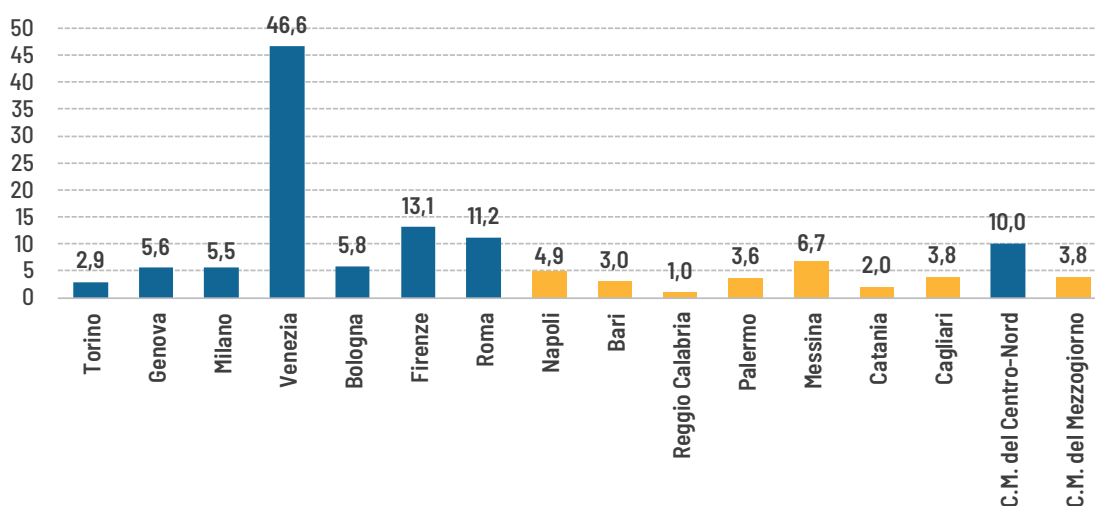
Figura 8 Presenze turistiche per abitante nelle regioni, 2024

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

attestano su livelli molto bassi, con un enorme divario rispetto alle regioni centro-settentrionali a forte caratterizzazione turistica, quali l'Emilia-Romagna (9,1), la Toscana (12,6) e il Veneto (15,1).

A un livello di disaggregazione maggiore, le Città Metropolitane (C.M.) – il cui perimetro coincide con quello delle ex-province – rappresentano un importante punto di riferimento per le analisi territoriali. Complessivamente, nel 2024 le C.M. hanno assorbito il 35,3% del totale dei flussi turistici, una percentuale in costante aumento rispetto al 31,4% del 2008 e al 34% del 2019, per effetto di una crescita più sostenuta di quella relativa al totale del territorio nazionale (Tab. A4). Anche a questo livello di dettaglio territoriale, si evidenzia una forte differenziazione delle dinamiche dei flussi turistici, che ha avvantaggiato le località del Centro-Nord. Nelle C.M. centro-settentrionali le presenze turistiche sono aumentate del +28,8% tra il 2008 e il 2019 e del +11,2% nel periodo successivo (2019- 2024). In questo ultimo quinquennio la crescita maggiore si è registrata nella C.M. di Bologna (+22,6%) e, soprattutto, a Roma Capitale (+37,2). Tra le altre principali mete turistiche, si segnala il dato stagnante di Venezia (+2,3%) e il calo delle presenze turistiche a Firenze (-17,2%). Anche per le C.M. del Sud il ritmo complessivo di crescita nei due periodi considerati, pre-Covid e post-Covid, è stato di segno positivo, ma molto più contenuto, pari rispettivamente al +18,2% e al +8,6%. Nel periodo più recente emerge su tutti l'incremento delle presenze rilevato a Palermo (+29%) e Bari (+34,4%), mentre è risultato di poco superiore allo zero il dato di Napoli (+2%). Complessivamente, quindi, la quota percentuale delle presenze nelle C.M. meridionali sul totale delle C.M. è scesa dal 20,2% al 18,9% tra il 2008 e il 2019, e al 18,5% nel 2024. Per effetto di tali dinamiche, con oltre 47 milioni di presenze nel 2024 Roma Capitale ha rafforzato il suo primato come principale meta turistica, staccando sempre più nettamente Venezia, con quasi 39 milioni. Seguono Milano (18 milioni), e al quarto posto della graduatoria Napoli (14,4 milioni) – la città del Mezzogiorno con la maggiore vocazione turistica – che nel periodo post-Covid ha sopravanzato Firenze (13 milioni). Tutte le altre C.M. sono molto distanti da tali valori, soprattutto quelle meridionali (tutte sotto i 5 milioni di presenze). I dati delle presenze rapportati alla popolazione residente modificano sostanzialmente il posizionamento relativo delle singole C.M., ma confermano il sottodimensionamento della filiera turistica nel Mezzogiorno (Fig. 9). Complessivamente, nel 2024 le C.M. meridionali hanno fatto registrare 3,8 presenze per abitante, meno della metà del dato re-

Figura 9 Presenze turistiche per abitante nelle Città Metropolitane, 2024



Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

lativo alle C.M. del Centro-Nord, pari a 10 presenze per abitante. Nel dettaglio, al primo posto della graduatoria si colloca la C.M. di Venezia, con 46,6 presenze per abitante, seguita a molta distanza da Firenze (13,1) e Roma (11,2). Nel Mezzogiorno la C.M. con la più alta intensità turistica è Messina, con 6,7 presenze per abitante, dato al di sotto della media nazionale delle C.M. (7,7). Si posiziona al secondo posto la città partenopea, con 4,9 presenze per abitante, un valore inferiore a quello di tutte le C.M. centro-settentrionali, esclusa solamente Torino (2,9). Seguono Cagliari (3,8) e Palermo (3,6).

Considerando i dati comunali, lo scenario non cambia: semmai, il posizionamento del Mezzogiorno risulta ancora più marginale. Ordinando i comuni in base al numero di presenze turistiche, nel 2024 tra i primi 100 comuni italiani solamente 17 sono localizzati nel Mezzogiorno (Tab. A5). Il primo dei comuni meridionali è quello di Napoli, al dodicesimo posto con 3,9 milioni di presenze, che risultano largamente inferiori non solo a quelle delle altre quattro grandi città (Roma, Milano, Venezia e Firenze), ma anche rispetto a Rimini, Bologna e ad altri 5 comuni minori della provincia di Venezia (questi ultimi insieme totalizzano oltre 26 milioni di presenze). Il secondo comune del Mezzogiorno è Sorrento, al 19° posto con 2,8 milioni di presenze, seguito da Vieste al 27° posto e Palermo al 28° (entrambi con circa 2 milioni di presenze). Complessivamente, le presenze turistiche nei primi 100 comuni italiani risultano pari a circa 246 milioni, pari ad oltre il 50% del dato complessivo nazionale. Di queste, meno di 25 milioni si sono indirizzate verso le mete turistiche del Sud, cioè appena poco più del 3% del dato nazionale. Ordinando i comuni italiani in base al rapporto tra le presenze turistiche e la popolazione di riferimento, la classifica privilegia nettamente quelli di minori dimensioni, ma a forte vocazione turistica (Tab. A6). Tra i primi dieci, sempre nel 2024, ben 6 sono localizzati nel Trentino-Alto Adige. I comuni del Mezzogiorno posizionati tra i primi 100 scendono a 9, di cui 5 sono sardi. Al primo posto si posiziona il comune di San Teodoro, in Sardegna, 6° nella classifica generale, con circa 615 presenze per abitante.

20.2 Come è cambiata l'offerta turistica

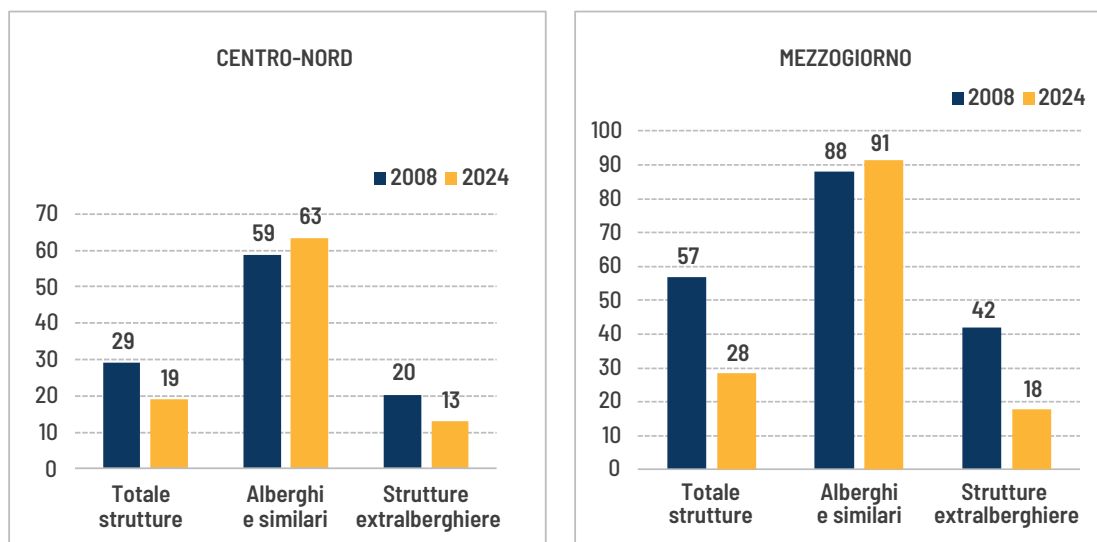
Nel corso degli ultimi due decenni anche l'offerta di strutture ricettive è cresciuta nettamente, accompagnando e sostenendo la crescita dei flussi turistici. Sulla base dei dati Istat, tra il 2008 e il 2024 il numero di strutture ricettive è quasi raddoppiato, passando da 140 a 265 mila (+89,2%). A livello territoriale l'incremento è stato maggiore nelle regioni meridionali: +137%, a fronte del +81% del Centro-Nord. In termini percentuali, la quota delle strutture ricettive localizzate al Sud è quindi aumentata significativamente, ma a partire da valori molto bassi: dal 14,4% del 2008 al 18,1% del 2024. Considerando le principali tipologie di alloggi le dinamiche risultano estremamente differenziate. Da un lato, infatti, il numero di strutture alberghiere e similari è variato di poco in entrambe le ripartizioni: da 27,5 a 26 mila nel Centro-Nord (-5,6%) e da 6,6 a 7 mila nel Mezzogiorno (+5,1%). Il peso percentuale del Sud si è quindi attestato al 21,2% nel 2024, dal 19,4% del 2008. Di contro, si rileva una proliferazione delle strutture extralberghiere, che sono pressoché raddoppiate nel Centro-Nord (da 93 a 191 mila) e all'incirca triplicate nel Mezzogiorno (da 14 a 41 mila). Si osserva quindi un deciso recupero della quota percentuale del Sud, dal 12,8% al 17,6%, ma nelle regioni meridionali questa tipologia di offerta è ancora relativamente meno diffusa di quella alberghiera.

Le differenti dinamiche delle principali tipologie di alloggi si riverberano nelle capacità ricettive delle diverse località turistiche, variabile che quantifichiamo attraverso il numero dei posti letti disponibili.

Poiché, mediamente, le capacità ricettive degli alberghi sono largamente superiori a quelle delle altre strutture, nel periodo 2008-2024 la crescita complessiva dei posti letto, seppure sostenuta – di poco superiore al +18% in entrambe le ripartizioni – è stata nettamente inferiore rispetto a quella degli alloggi. Di conseguenza, il numero medio di posti letti per struttura si è progressivamente ridotto, segno della crescente frammentazione dell'offerta ricettiva. Nel Centro-Nord, in particolare, i posti letto per struttura sono scesi da 29 a 19; nel Mezzogiorno, caratterizzato da una maggiore incidenza dell'offerta alberghiera, si riscontrano valori strutturalmente più elevati, ma il calo è stato ancora più netto, da 57 a 28 (Fig. 10).

Il numero di presenze turistiche per posto letto, principale indicatore del grado di "affollamento" delle strutture ricettive, ha fatto registrare andamenti territoriali molto differenziati. Più specificatamente, nel Centro-Nord le presenze per posto letto sono salite da 85 a 91 nel periodo considerato. Nel Mezzogiorno, anche a causa della maggiore concentrazione dei flussi turistici nei mesi estivi, i valori del suddetto indicatore risultano strutturalmente più contenuti, pari a 66 sia nel 2008 che nel 2024. In termini percentuali, la quota dei posti letti localizzati nelle regioni meridionali è pari al 24,8% nel 2024, invariata rispetto al dato del 2008. Anche dal lato dell'offerta ricettiva, dunque, emerge un sottodimensionamento della filiera turistica meridionale rispetto a quella del Centro-Nord, anche se meno marcata che dal lato della domanda.

Figura 10 Posti letto per struttura ricettiva



Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

20.3 La nuova offerta degli affitti brevi

I dati finora presentati sottostimano fortemente il comparto dei cosiddetti "affitti a breve", nel quale sono compresi gli alloggi che nella banca dati dell'Istat sono per lo più classificati nelle tipologie degli "alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale" e dei bed&breakfast. Grazie alla crescente diffusione delle piattaforme internet di prenotazione – tra le più note Airbnb e Booking.com – negli ultimi

anni questo segmento dell'offerta ricettiva ha fatto registrare una forte crescita. Tuttavia, solo una minima parte di questa tipologia di affitti – e i relativi flussi turistici – viene rilevata nelle statistiche ufficiali, in quanto fino a poco tempo fa i proprietari delle abitazioni locate non erano obbligati a richiedere alcuna registrazione e/o autorizzazione.

Di recente è stata emanata una nuova normativa (D.l. n. 145/2023 convertito nella l. n. 191/2023), che a partire dal 2 novembre 2024 obbliga tutti i titolari di una qualsiasi forma di ospitalità a pagamento ad iscriversi alla "Banca Dati Nazionale delle Strutture Ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche" (BDSR), ricevendo un proprio numero identificativo univoco – il cosiddetto CIN, Codice Identificativo Nazionale – senza il quale non si può svolgere alcuna attività di locazione, neanche attraverso le piattaforme online. La BDSR, gestita dal Ministero del Turismo, raccoglie le informazioni anagrafiche, di ubicazione, capacità ricettiva e titoli abilitativi di tutte le strutture. Essa rappresenta dunque un passaggio utile per regolare tutto il comparto ricettivo italiano – inclusi

Tabella 1 Strutture ricettive e presenze turistiche

Tipologia struttura	Numero strutture		Presenze turistiche (Istat)	
	Min. Turismo	Istat	Totali	Per struttura
Alberghi e similari	30.900	32.943	283.910.717	8.618
Campeggi e villaggi turistici	2.388	2.751	68.591.764	24.933
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	134.143	156.398	71.807.175	459
Agriturismi	20.369	21.215	17.190.801	810
Ostelli per la gioventù	691	790	-	-
Case per ferie	2.238	2.450	-	-
Rifugi di montagna	1.047	1.231	-	-
Altri esercizi ricettivi n.a.c.	1.451	12.526	18.528.256	1.479
Bed and breakfast	30.509	35.015	6.129.332	175
Altri alloggi privati	451.430	-	-	-
- di cui: Strutture ricettive in unità abitative costituite da camere ammobiliate.	4.919	-	-	-
- di cui: Unità immobiliari di civile abitazione arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi.	52.162	-	-	-
- di cui: Abitazioni molto grandi, ubicate in zone di pregio e circondate da parco o giardino.	233	-	-	-
- di cui: Tutte gli "Altri alloggi privati" locazioni non assimilabili alle precedenti sotto-categorie.	394.116	-	-	-
Totale generale	675.166	265.319	466.158.045	1.757
Totale al netto degli "Altri alloggi privati"	223.736	265.319	466.158.045	1.757

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat (2024) e Ministero del Turismo (giugno 2025).

gli alberghi – uniformando obblighi, controlli e dati raccolti a livello nazionale, con potenziali impatti sia sul monitoraggio della domanda turistica, sia sulle dinamiche del mercato immobiliare nelle aree ad elevata vocazione turistica. Dato che il Ministero del Turismo pubblica il numero di richieste del CIN – disaggregate per tipologia di locazione e a livello provinciale – ciò consente di quantificare più realisticamente il numero effettivo di strutture ricettive. Si tratta, tuttavia, di dati che vanno valutati con molta cautela, in quanto non tutte le strutture che hanno richiesto il CIN hanno necessariamente ospitato dei turisti. Nella Tabella 1 sono riportati i valori relativi al numero delle strutture ricettive presenti in Italia, disaggregate per tipologia di locazione, ponendo a confronto i dati pubblicati dal Ministero del Turismo aggiornati al 18 luglio 2025 (totale delle strutture che hanno fatto richiesta del CIN) con i dati Istat relativi al 2024. Considerando le singole tipologie di alloggio, emerge una sostanziale coerenza tra i dati forniti dal Ministero del Turismo e quelli pubblicati dall'Istat. La principale difformità tra le due fonti è dovuta al fatto che l'Istat non pubblica il dato relativo agli "Altri alloggi privati", che per il Ministero si attesta intorno alle 450 mila unità, su un totale di circa 675 mila strutture ricettive. Sommando i dati relativi a tutte le forme di locazione, lo scarto tra le due fonti è di circa 410 mila unità: in altre parole, più del 60% delle strutture che hanno fatto richiesta del CIN non sono rappresentate nei dati pubblicati dall'Istat.

È naturale chiedersi in che misura questa esclusione degli "Altri alloggi privati" determina una sottostima del valore delle presenze turistiche pubblicato dall'Istat. Un'ipotesi di massima, piuttosto prudente, è quella di ipotizzare per gli "Altri alloggi privati" un numero di presenze turistiche per struttura pari a quello che si rileva per i bed&breakfast, quest'ultimo pari a 175 nel 2024 (ovvero circa una persona per struttura ogni due giorni), il valore più basso tra tutte le tipologie di locazione (per confronto, il dato medio delle strutture alberghiere è di oltre 8.600, pari a circa 24 pernottamenti al giorno). Ipotizzando che tra le 410 mila strutture "assenti" nel dataset dell'Istat 400 mila siano state realmente operative, otteniamo una stima di circa 70 milioni di presenze non comprese nel dato pubblicato dall'Istat, che implicherebbe una sottostima dei flussi turistici nell'ordine del 15%.

20.4 Airbnb e trasformazioni urbane: un'analisi comparata di sei città del Sud

Come detto, negli ultimi anni gli affitti brevi, spesso veicolati da piattaforme digitali come Airbnb e Booking.com, si sono affermati come una delle componenti più dinamiche del sistema turistico anche nelle regioni meridionali. La loro crescita rappresenta non solo un fattore di espansione dell'offerta ricettiva, ma anche un elemento capace di incidere profondamente sulle dinamiche sociali, economiche e territoriali delle destinazioni. Come evidenziato in letteratura, il fenomeno degli affitti brevi non si limita a ridefinire il mercato turistico, ma produce conseguenze di ampia portata che meritano di essere analizzate con attenzione. Sul piano economico, il ricorso agli affitti brevi costituisce una concreta opportunità di integrazione del reddito per molte famiglie e, in particolare, nei contesti del Mezzogiorno, favorisce forme di microimprenditorialità diffusa in territori caratterizzati da elevata disoccupazione e limitate alternative occupazionali. Tuttavia, in mercati turistici maturi, alle citate forme imprenditoriali si affiancano quelle più professionali, a volte anche di investitori esterni, capaci di ridurre il beneficio locale. In questi casi, infatti i vantaggi derivanti dal grado di concentrazione dell'offerta tendono a produrre ritorni economici che sfuggono alla comunità locale, riducendo il beneficio sociale complessivo e accentuando le disuguaglianze territoriali. Allo stesso tempo, tuttavia, l'espansione rapida e spesso non regolamentata del settore solleva questioni cruciali relative al mer-

cato immobiliare: la riconversione degli alloggi in locazioni turistiche di breve periodo può ridurre la disponibilità di abitazioni per i residenti, con effetti negativi sull'accessibilità e sulla coesione sociale. Tali effetti risultano eterogenei: mentre in città come Napoli o Palermo assistiamo ai primi effetti distorsivi sul mercato abitativo, nei centri minori del Sud – spesso colpiti da spopolamento – la diffusione degli affitti brevi può avere anche ricadute positive in termini di recupero e riuso del patrimonio edilizio sottoutilizzato.

Tali dinamiche si intrecciano con processi di gentrificazione turistica, ben documentati in diversi contesti urbani europei e mediterranei. Nei centri storici di città con alta presenza turistica, la diffusione capillare degli affitti brevi ha favorito l'espulsione progressiva dei residenti, l'aumento dei canoni a lungo termine e la trasformazione dell'identità culturale dei quartieri. Nel caso del Mezzogiorno, tuttavia, è necessario distinguere i contesti urbani in crescita turistica da quelli caratterizzati da declino demografico: qui l'impatto degli affitti brevi può risultare ambivalente, contribuendo tanto a processi di rivitalizzazione quanto a dinamiche di esclusione. In questo scenario, le attività economiche tradizionali vengono sostituite da esercizi commerciali orientati prevalentemente al consumo turistico, con il rischio di musealizzazione e perdita di autenticità. A tali criticità si aggiungono le nuove esigenze di regolamentazione e governance. Le amministrazioni locali si trovano a dover affrontare questioni complesse che riguardano la fiscalità, la sicurezza, la tutela dei diritti dei residenti e dei turisti, nonché la necessità di monitorare il fenomeno con strumenti adeguati, in un ideale bilanciamento degli interessi dei diversi stakeholder coinvolti in questi processi. L'impatto degli affitti brevi va inoltre considerato in un'ottica di sostenibilità: se da un lato possono contribuire alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e al minor consumo di suolo, dall'altro generano pressioni ambientali, congestione e un incremento dei rifiuti che mettono in discussione la coerenza del fenomeno con la sostenibilità dello stesso. La valutazione deve quindi essere contestualizzata: nei piccoli borghi gli affitti brevi possono costituire uno strumento di recupero sostenibile, mentre nelle città turisticamente sature prevalgono gli effetti negativi. Infine, lo studio degli affitti brevi è centrale per comprendere la trasformazione della domanda turistica. Questo segmento intercetta non solo viaggiatori leisure tradizionali, ma anche nomadi digitali, famiglie e visitatori orientati a esperienze di soggiorno prolungato, configurandosi come un laboratorio privilegiato per osservare l'evoluzione dei comportamenti turistici contemporanei. Nel contesto meridionale, tuttavia, l'incidenza dei nomadi digitali e dei soggiorni prolungati appare ancora limitata e concentrata in poche destinazioni (ad esempio, aree costiere con buona connettività digitale), mentre prevale una domanda di tipo leisure a breve permanenza.

Alla luce di tali considerazioni, un'analisi del fenomeno degli short-term rental nel Mezzogiorno, rispetto al quale Airbnb rappresenta la piattaforma di maggiore diffusione, appare indispensabile per valutare opportunità e rischi, suggerire percorsi di adattamento e sviluppo, e fornire utili indicazioni per orientare politiche pubbliche coerenti con i principi della sostenibilità e della salvaguardia delle identità locali. Per approfondire le dinamiche del mercato degli affitti brevi nel Mezzogiorno abbiamo preso in considerazione i dati forniti da Inside Airbnb – una banca dati indipendente che raccoglie e rielabora informazioni pubblicate dalla piattaforma Airbnb – con l'obiettivo di analizzare l'impatto degli affitti brevi sul mercato immobiliare e turistico delle città. Airbnb è una piattaforma digitale che opera come marketplace per l'intermediazione tra domanda e offerta di alloggi temporanei. Nata come espressione della sharing economy, la piattaforma si è progressivamente trasformata in un attore di riferimento del settore turistico e immobiliare, includendo non solo locazioni private ma

anche strutture gestite in modo professionale, quali case vacanza, bed&breakfast e in alcuni casi persino hotel. I dataset disponibili (in questo studio si è fatto riferimento alle rilevazioni fatta da Inside Airbnb a dicembre del 2024) contengono diverse tipologie di dati, come posizione dell'alloggio, caratteristiche, prezzo, numero di recensioni, calendario di disponibilità e altre variabili utili a ricostruire le dinamiche dell'offerta. Si tratta di una fonte ampiamente utilizzata nella ricerca scientifica e nei dibattiti sulle politiche urbane, in quanto consente di misurare con maggiore precisione la diffusione e gli effetti degli affitti brevi nei diversi contesti urbani. Nell'analisi svolte, si è proceduto con un'analisi cross cities, mettendo a confronto alcune delle città più turistiche e popolate del Mezzogiorno: Bari, Catania, Lecce, Napoli, Palermo e Siracusa. In alcuni casi sono stati calcolati alcuni indicatori di sintesi in grado di cogliere meglio le dinamiche sottese.

La Tabella 2 presenta una descrizione delle principali caratteristiche demografiche e sociali delle città prese in considerazione. Risultano evidenti differenze di tessuto socio-demografico, abitativo ed economico, pur all'interno di cornici geografiche e culturali in parte comuni. Napoli e Palermo emergono come i poli urbani più rilevanti, con popolazioni superiori rispettivamente alle 900.00 e alle 600.000 unità. Catania e Bari si collocano su una fascia intermedia, mentre Siracusa e Lecce presentano dimensioni ridotte, con popolazioni inferiori alle 120.000 unità.

Le caratteristiche territoriali risultano altrettanto eterogenee. Siracusa e Lecce si distinguono per l'estensione territoriale più ampia, mentre Napoli e Bari mostrano aree comunali sensibilmente più contenute, con evidenti ricadute in termini di densità insediativa. Sotto il profilo abitativo, le differenze tra i comuni sono marcate. Siracusa e Lecce si attestano su poco più di 21.000 unità. Palermo e Napoli presentano consistenze significative, con circa 46.000 e 40.000 abitazioni rispettivamente,

444

Tabella 2 Principali caratteristiche delle città oggetto di analisi

Variabili	Bari	Catania	Lecce	Napoli	Palermo	Siracusa
Popolazione (2025)	315.473	297.517	94.253	908.082	625.956	115.636
Area Km²	115,93	183,12	238,76	116,72	160,15	207,72
Numero totale di unità residenziali (2011)	23.252	28.988	21.714	40.755	46.293	21.899
Percentuale di proprietà della casa (2011)	68,4	66,0	71,3	53,2	60,6	73,4
Affitto mensile medio nel settore privato €/m2 (dicembre 2024)	11,8	9,4	8,7	15,9	9,3	8,5
Reddito complessivo pro capite (2022)	23.983	20.998	24.460	22.866	22.115	20.833
Tasso di disoccupazione (dato provinciale al 2024)	5,7	12,7	10,4	20,4	14,7	15,5

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat e idealista.it

mentre Bari e Catania si collocano su livelli più contenuti. In parallelo, la quota di proprietà della casa conferma un tratto diffuso della cultura abitativa italiana, con percentuali superiori al 70% a Siracusa e Lecce, e valori comunque elevati anche a Bari e Catania. Napoli costituisce un'eccezione con una percentuale di proprietari sensibilmente più bassa (53,2%), segnalando un probabile maggiore ricorso al mercato della locazione. Il costo degli affitti nel settore privato accentua ulteriormente la differenziazione. Napoli si colloca nettamente al di sopra delle altre città, con 15,9 €/m² al mese, evidenziando dinamiche di mercato più tese e una pressione abitativa significativa. Bari si distingue come secondo contesto più costoso (11,8 €/m²), mentre Siracusa e Lecce mostrano valori sensibilmente più contenuti (8,5-8,7 €/m²). Palermo e Catania si attestano su livelli intermedi, intorno ai 9,3-9,4 €/m². L'analisi dei redditi pro capite rafforza questa lettura. Bari e Lecce emergono come contesti relativamente più solidi, con valori superiori ai 23.000 euro annui, seguiti da Napoli e Palermo che si collocano sopra i 22.000 euro. Catania e Siracusa rimangono al di sotto, con meno di 21.000 euro. Il tasso di disoccupazione costituisce infine un indicatore chiave per interpretare la tenuta complessiva dei contesti urbani. Napoli registra il valore più elevato (20,4%), seguito da Siracusa (15,5%), confermando una criticità strutturale del mercato del lavoro in questi territori. Palermo e Catania si collocano su livelli intermedi (12,7-14,7%), mentre Lecce presenta un dato più contenuto (10,4%). Bari si distingue nettamente con un valore molto basso (5,7%), segnalando una condizione di maggiore equilibrio occupazionale.

Dall'analisi comparata dei sei contesti urbani emergono traiettorie profondamente differenziate che riflettono tanto la dimensione demografica quanto la struttura socioeconomica e abitativa dei territori. Napoli e Palermo si configurano come grandi poli metropolitani, caratterizzati da popolazioni numerose, un tessuto residenziale ampio e una pressione abitativa elevata, a cui corrisponde un mercato degli affitti relativamente più costoso e una quota di proprietà della casa più contenuta, soprattutto nel capoluogo campano. Bari e Catania occupano una posizione intermedia: entrambe presentano dimensioni urbane medie e mercati immobiliari dinamici, con la città pugliese che si distingue per livelli reddituali più elevati e un tasso di disoccupazione sensibilmente più basso, in contrapposizione alla maggiore fragilità socioeconomica del contesto etneo. Lecce e Siracusa, infine, rappresentano le città di scala minore, contraddistinte da patrimoni abitativi limitati, alti tassi di proprietà e redditi pro capite più contenuti, in un quadro reso ancor più delicato da fenomeni di vulnerabilità occupazionale, che si associano a mercati degli affitti meno onerosi ma più esposti agli effetti del turismo intensivo.

20.4.1 Airbnb e trasformazioni urbane: un'analisi comparata di sei città del Sud

L'analisi comparata delle sei città oggetto di studio mette in luce modelli turistici profondamente diversi, non solo in termini di volumi assoluti ma anche in relazione alla concentrazione territoriale delle strutture ricettive (Tabella 3). Nel 2024 il comune di Napoli ha registrato il numero più elevato di presenze turistiche, oltre 3,8 milioni, sostenute da una rete ricettiva imponente che conta più di 1.560 esercizi ricettivi e 6.650 camere d'albergo. Tuttavia, accanto al comparto alberghiero tradizionale, emerge in maniera significativa la diffusione degli affitti brevi: i CIN rilasciati hanno superato quota 9.000, segnalando un mercato parallelo in forte crescita. Palermo, con quasi 2 milioni di presenze, si caratterizza per un tessuto ricettivo di dimensioni intermedie (770 esercizi ricettivi e 3.881 camere d'albergo) ma con un numero molto consistente di CIN, oltre 7.000.

In termini di presenze turistiche, in entrambe le città l'incidenza dell'extralberghiero sembrerebbe

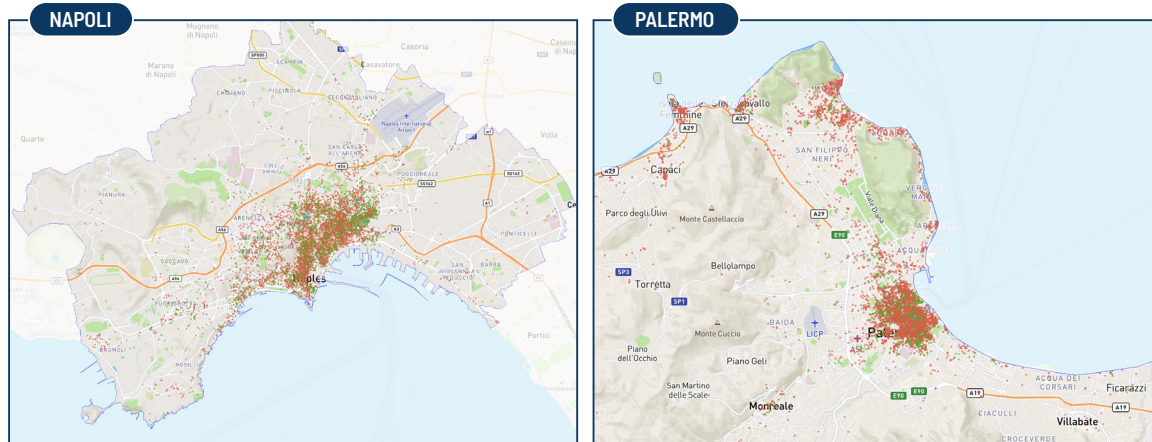
Tabella 3 Caratteristiche del mercato turistico nelle città oggetto di indagine

Variabili	Bari	Catania	Lecce	Napoli	Palermo	Siracusa
Presenze turistiche	1.372.257	967.248	950.511	3.862.329	1.964.765	986.982
- di cui in strutture extralberghiere (in %)	45,0	35,0	38,0	22,0	27,0	25,0
Totale esercizi ricettivi	688	427	531	1.564	770	472
Numero di hotel	43	57	31	172	87	61
Numero di camere d'albergo	2.267	2.166	1.624	665	3.881	2.655
Numero di esercizi extralberghieri	645	370	500	1.392	683	411
Numero di CIN rilasciati	3.819	4.392	1.863	913	7.095	3.265
Numero di CIN delle strutture extralberghiere	3.778	4.332	1.832	8.971	6.999	3.193
CIN delle strutture extralberghiere (in %)	99,0	99,0	98,0	98,0	99,0	98,0

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat (2024) e Ministero del Turismo (CIN, settembre 2025).

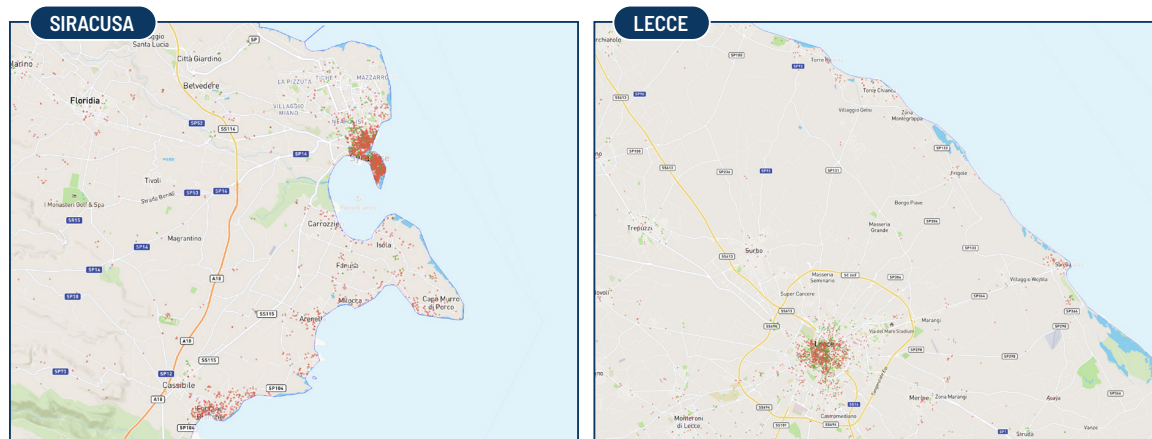
relativamente contenuta (22% a Napoli, 27% a Palermo) (Figura 11), in apparente contraddizione con l'elevato numero di strutture extralberghiere testimoniato sia dal dato ufficiale dell'Istat che dal numero di CIN rilasciati. D'altra parte, occorre sottolineare che numeri di CIN elevati non si traducono automaticamente in percentuali di presenze alte per svariate ragioni, fra cui la minore dotazione di camere delle strutture extralberghiere, i tassi di occupazione diversi e la presenza del sommerso. La situazione appare diversa in città di medie dimensioni come Siracusa e Lecce. Qui il turismo assume un carattere di maggiore intensità rispetto alla popolazione residente. La quota extralberghiera, pari rispettivamente al 25% e al 38%, si concentra spesso in modo prevalente nei centri storici (Figura 12), caratterizzati da elevata densità abitativa, tessuti edilizi fragili e un valore patrimoniale e identitario rilevante. In questi contesti la capacità attrattiva del turismo diventa anche un fattore di vulnerabilità urbana, poiché l'equilibrio tra fruizione turistica e qualità della vita dei residenti appare particolarmente delicato. Bari e Catania occupano una posizione intermedia. La prima, con oltre 1,37 milioni di presenze e il 45% di quota extralberghiera, registra una delle incidenze più elevate di ospitalità diffusa. Tuttavia, la pressione turistica complessiva (4,3 presenze per residente) risulta più contenuta rispetto a Lecce e Siracusa (Tabella 4). Catania, con 967 mila presenze e una quota extralberghiera pari al 35%, mostra un profilo simile: l'indice di intensità turistica (3,2) rimane sotto la soglia critica, ma la concentrazione nei quartieri tradizionalmente visitati dai turisti potrebbe acuire le tensioni sul mercato abitativo, soprattutto in una città caratterizzata da vulnerabilità socioeconomiche diffuse

Figura 11 Localizzazione degli affitti brevi nelle città di Napoli e Palermo



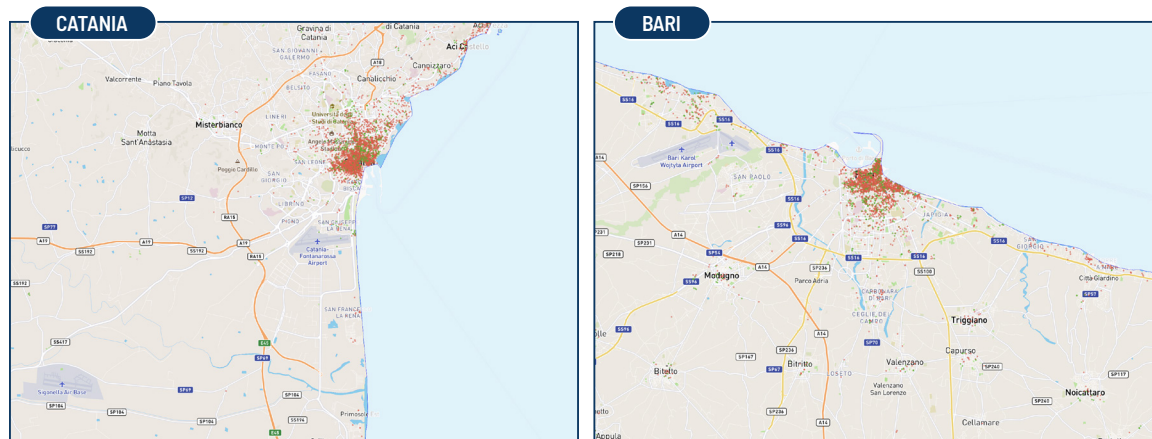
Fonte: elaborazioni Svimez su dati Inside Airbnb.

Figura 12 Localizzazione degli affitti brevi nelle città di Siracusa e Lecce



Fonte: elaborazioni Svimez su dati Inside Airbnb.

Figura 13 Localizzazione degli affitti brevi nelle città di Catania e Bari



Fonte: elaborazioni Svimez su dati Inside Airbnb.

(Figura 13). Infine, a Siracusa si contano oltre otto presenze annue per residente (8,5), mentre a Lecce il rapporto supera le dieci presenze per abitante (10,1), segnalando un impatto turistico molto più intenso rispetto ai grandi centri urbani.

Il confronto della dotazione ricettiva basata sui CIN evidenzia una chiara differenziazione territoriale. Nei grandi centri urbani, come Napoli (10,1 esercizi con CIN per 1.000 abitanti) e Palermo (11,3), l'incidenza appare relativamente contenuta, riflettendo l'ampiezza della popolazione residente. A Catania (14,8) e Bari (12,1) il rapporto è leggermente superiore, ma è nelle città di dimensione più ridotta ed a forte vocazione turistica che emergono i valori più elevati: Lecce raggiunge 19,8 esercizi con CIN ogni 1.000 abitanti e Siracusa addirittura 28,2, segnalando un impatto degli affitti brevi molto più intenso e potenzialmente critico sul mercato locale.

L'analisi dell'equilibrio residenziale mostra valori simili per Catania, Palermo, Siracusa e Bari, intorno a sei unità residenziali per ogni CIN rilasciato: ciò segnala una forte incidenza degli affitti brevi sul patrimonio abitativo, con un potenziale impatto diretto sulla disponibilità di case per uso resi-

Tabella 4 Indicatori di pressione turistica nelle città oggetto di indagine

Variabili	Bari	Catania	Lecce	Napoli	Palermo	Siracusa
Indice di intensità turistica (presenze/pop residente)	4,3	3,2	10,1	4,2	3,1	8,5
Dotazione ricettiva per abitante (CIN/1.000 residenti)	12,1	14,7	19,8	10,1	11,3	28,2
Equilibrio residenziale (unità residenziali/CIN)	6,1	6,6	11,6	4,5	6,5	6,7

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat (2024) e Ministero del Turismo (CIN, settembre 2025).

denziale. Napoli mostra una situazione più critica, con un rapporto inferiore a cinque unità per ogni CIN. Lecce, al contrario, si colloca su livelli molto più elevati (quasi 12 unità residenziali per ogni CIN). Sembrerebbe quindi che nei grandi centri, come Napoli e Palermo, l'impatto degli affitti brevi tende a diluirsi grazie all'ampiezza della popolazione e del patrimonio abitativo complessivo; tuttavia, i valori relativamente bassi dell'equilibrio residenziale (inferiori a 5 unità per CIN nel caso di Napoli) parrebbero suggerire un'infiltrazione pervasiva degli short-term rentals, che può accentuare la competizione abitativa in mercati già sottoposti a forte pressione. Al contrario, nelle città di dimensioni più ridotte, come Lecce e Siracusa, l'incidenza relativa degli affitti brevi risulta molto più marcata: l'elevata dotazione ricettiva per abitante (fino a 28 CIN ogni 1.000 residenti a Siracusa) evidenzia il rischio di una progressiva sostituzione della funzione residenziale con quella turistica, soprattutto nei centri storici. Queste differenze suggeriscono che il medesimo numero di presenze o di strutture non produce ovunque gli stessi effetti: nei grandi poli urbani il fenomeno si traduce in una pressione diffusa, meno concentrata nei centri storici, mentre nelle città minori il rapporto squilibrato tra abitanti e strutture extralberghiere rende più evidente il conflitto tra attrattività turistica e sostenibilità sociale.

20.4.2 Come governare il fenomeno

La Tabella 5 fornisce un quadro articolato nelle sei città meridionali prese in considerazione e consente alcune prime osservazioni sia di carattere descrittivo che critico. In primo luogo, in tutte le destinazioni considerate emerge una forte prevalenza degli affitti di appartamenti interi rispetto alle stanze singole, aspetto peraltro in linea con il mercato nazionale: il modello di utilizzo della piattaforma si configura quindi come strumento di intermediazione per locazioni turistiche professionali piuttosto che come espressione di sharing economy. La quota varia, comunque, tra i diversi contesti, con valori più elevati a Siracusa e più contenuti a Napoli e Lecce, suggerendo che il grado di “turistificazione” del patrimonio abitativo non è uniforme. Un secondo elemento di confronto riguarda il numero di notti all’anno prenotate. Poiché Inside Airbnb non fornisce tale dato, abbiamo effettuato una nostra stima, al fine di consentire un confronto di massima tra le sei città considerate. Nello specifico, moltiplicando il numero di recensioni fornito da Inside Airbnb (considerato una proxy del numero di prenotazioni) per un ipotetico “tasso di recensione” medio (che sulla base degli studi di settore abbiamo valutato intorno al 50%), abbiamo ottenuto una quantificazione del numero effettivo di prenotazioni. Abbiamo quindi stimato il numero di pernottamenti l’anno ipotizzando per tutte le città una presenza media di 4 giorni (3 notti) per ciascuna prenotazione. I valori più alti si osservano nei grandi centri, mentre nelle città minori l’uso appare probabilmente più legato a dinamiche stagionali. Anche il livello dei prezzi medi non è omogeneo: pur considerando l’eterogeneità delle caratteristiche degli appartamenti, tale da suggerire prudenza nell’interpretazione di tale indicatore, in alcune realtà di dimensioni più contenute, come Lecce e Siracusa, il prezzo per notte tende a essere più elevato. Ma ciò non sempre si traduce in un maggiore ricavo annuo, il che potrebbe dipendere anche dalla minore

449

Tabella 5 Caratteristiche del mercato degli affitti brevi nelle città oggetto di indagine
(a) riferito a tutte le tipologie di appartamento; (b) un valore prossimo a 0
(1) indica una distribuzione equa (una forte concentrazione).

Variabili	Bari	Catania	Lecce	Napoli	Palermo	Siracusa
N. annunci pubblicati su Airbnb	3.177	4.413	2.206	10.856	7.370	3.898
N. interi appartamenti / N. singole camere (in %)	74,4	74,1	68,4	64,7	75,9	85,8
N. medio di notti prenotate in ciascuna struttura	79,1	89,2	63,9	103,4	90,3	66,2
Prezzo medio (€) (a)	97,5	88,3	109,1	103,3	99,2	125,2
Ricavo medio (€)	7.712	7.876	6.972	10.681	8.958	8.288
Indice di Gini del fatturato (b)	0,58	0,61	0,61	0,55	0,58	0,60
Host multi-listings con più di 2 unità abitative (in %)	46,7	44,3	50,6	48,5	43,9	47,6

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Inside Airbnb, dicembre 2024

capacità di attrarre prenotazioni in diversi mesi dell’anno. Dal punto di vista della struttura di mercato, la concentrazione del fatturato è elevata ovunque: l’indice di Gini si mantiene ovunque intorno a valori pari o superiori a 0,55, indicando che i benefici economici non sono distribuiti in maniera equilibrata. Questa tendenza è rafforzata dall’incidenza degli host multi-listing (dotati di almeno tre unità abitative), i quali detengono una quota rilevante dell’offerta, in alcuni casi superiore al cinquanta per cento. Ciò suggerisce che, al di là delle differenze locali, la dinamica comune sia quella di una progressiva professionalizzazione, che tenderà nel medio periodo a produrre un numero tendenzialmente più basso di operatori, con evidenti effetti in termini di controllo sul mercato.

Per provare a superare il limite relativo alla eterogeneità dei casi considerati, per ogni città considerata abbiamo estratto dal database di Inside Airbnb i prezzi medi per tipologia di appartamento, distinguendo fra unità abitativa di piccole, medie e grandi dimensioni (Tabella 6). L’individuazione si è resa possibile selezionando all’interno di Inside Airbnb le caratteristiche dell’immobile ed in particolare il numero di persone che possono essere ospitate, il numero di bagni e il numero di camere da letto. L’analisi trova la sua giustificazione nella necessità di evidenziare qualche elemento utile di riflessione circa il rapporto tra mercato turistico e mercato residenziale. Le città con i valori medi più contenuti per le unità di piccole dimensioni (Catania, Palermo e Napoli) si collocano attorno agli 80 euro a notte, con differenze relativamente contenute tra loro. Bari e Siracusa mostrano prezzi leggermente più alti, circa 90 euro, mentre Siracusa raggiunge il valore massimo (circa 92 euro), segnalando una forte pressione anche nella fascia più accessibile dell’offerta.

Per gli appartamenti di medie dimensioni emergono differenze più marcate. Catania, Bari e Lecce si attestano su valori medio-bassi (110-132 euro), Napoli e Palermo su livelli intermedi (140-150 euro), mentre Siracusa evidenzia prezzi sensibilmente superiori, circa 172 euro. La città aretusea si distingue ancora, confermando la tendenza a un posizionamento più elitario. La forbice si amplia ulteriormente negli appartamenti di grandi dimensioni. Catania e Bari si collocano sui livelli più bassi (200-238 euro), Napoli e Palermo su valori medi (circa 330 euro), Lecce su una soglia elevata (390 euro) e Siracusa nuovamente al vertice (oltre 460 euro a notte). Quest’ultimo dato è particolarmente significativo: nelle città dove l’offerta si concentra in centri storici circoscritti e di alto pregio, come Siracusa e Lecce, i grandi appartamenti diventano beni scarsi, spesso ricavati da immobili storici di

Tabella 6 Prezzo medio degli appartamenti in affitto nelle città oggetto di indagine
(a) per due persone, con un bagno e una camera da letto;
(b) per quattro persone, due bagni e due camere da letto;
(c) per cinque persone e oltre, con almeno due bagni e almeno tre camere da letto

Variabili	Bari	Catania	Lecce	Napoli	Palermo	Siracusa
Piccole dimensioni (a)	90,21	76,44	92,02	80,9	79,54	90,85
Medie dimensioni (b)	132,5	109,67	134,97	150,5	142,17	172,26
Grandi dimensioni (c)	200,59	238,55	389,57	334,88	336,44	461,45

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Inside Airbnb, dicembre 2024.

pregio, e quindi soggetti a una dinamica di prezzo che riflette tanto la disponibilità limitata quanto la disponibilità a pagare di una domanda disposta a investire in esperienze esclusive.

Nel complesso, i dati mostrano una correlazione tra configurazione urbana e livello dei prezzi. Le città metropolitane di grandi dimensioni (Napoli, Palermo, in parte Catania e Bari) hanno mercati più ampi e diversificati, con valori medi relativamente contenuti e maggiore elasticità. Le città di medie dimensioni con centri storici compatti (Siracusa e Lecce) registrano invece prezzi significativamente più elevati, soprattutto per gli appartamenti più grandi, segnalando dinamiche di scarsità dell'offerta e crescente pressione della domanda turistica. Appare quindi evidente come il centro storico sia un moltiplicatore del prezzo. Poiché gli affitti brevi si concentrano principalmente nei centri storici, dove la scarsità di alloggi, la domanda turistica alta e il pregio architettonico sono maggiori, è naturale che molte unità costose (medie-grandi) superino ampiamente la media locale.

Riprendendo il dato relativo al costo degli affitti (Tabella 2) ed ipotizzando che gli appartamenti di piccole dimensioni siano al di sotto dei 80 m², quelli di medie dimensioni fra 80 e 150 m² e quelli di grandi dimensioni arrivino a 300 m², possiamo stimare il costo degli affitti a lungo termine e confrontarlo con i prezzi medi degli affitti brevi (per interi appartamento) (Tabella 7). Considerando, ad esempio, un appartamento di 70 m² (piccole dimensioni) a Catania, l'affitto a lungo termine sarebbe di circa 658 € al mese, mentre lo stesso immobile sul mercato breve costerebbe in media 76,44 € a notte: basterebbero circa 9 pernottamenti al mese per superare il valore residenziale. A Siracusa il canone lungo termine risulterebbe di circa 595 €/mese, a fronte di un prezzo per lo short term di 90,85 €, che quindi in appena 7 notti supererebbe il rendimento residenziale. A Napoli basterebbero circa 14 notti al mese per raggiungere il rendimento dell'affitto a lungo termine. Il divario aumenta sensibilmente per gli appartamenti di medie e grandi dimensioni, per i quali l'affitto a breve consente margini molto più alti anche con tassi di occupazione molto ridotti (20-30% del mese). Il confronto fra i prezzi medi giornalieri degli affitti brevi e i valori al metro quadro del mercato residenziale a lungo termine permette dunque di evidenziare la differenza di redditività che alimenta la conversione del patrimonio abitativo. Tale differenziale non è soltanto un indicatore economico, ma si configura come una misura indiretta della pressione turistica sulle città, capace di spiegare fenomeni quali la gentrificazione.

Tabella 7 Convenienza locativa: numero di giorni che occorrono perchè l'affitto a breve pareggi l'affitto a lungo termine

(a) per due persone, con un bagno e una camera da letto;

(b) per quattro persone, due bagni e due camere da letto;

(c) per cinque persone e oltre, con almeno due bagni e almeno tre camere da letto

Variabili	Bari	Catania	Lecce	Napoli	Palermo	Siracusa
Piccole dimensioni (a)	9	9	7	14	8	7
Medie dimensioni (b)	11	10	8	13	8	6
Grandi dimensioni (c)	15	10	6	12	7	5

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Inside Airbnb, dicembre 2024

ne turistica e l'espulsione dei residenti dai centri storici. Analizzare in modo sistematico questi dati consente di costruire un quadro interpretativo utile non solo a comprendere le dinamiche locali, ma anche a fornire evidenze empiriche per il dibattito scientifico sulle implicazioni socio-economiche del turismo urbano e sulle politiche pubbliche necessarie a governarne lo sviluppo.

In conclusione, nonostante i limiti dell'indagine, realizzata con l'intento di fornire un primo contributo descrittivo delle dinamiche degli affitti brevi, è possibile cogliere il dualismo interno che attraversa il Mezzogiorno: da un lato le grandi città, dove la pressione demografica e la dimensione dei mercati immobiliari modulano l'impatto degli affitti brevi su una scala più ampia; dall'altro i centri di dimensione ridotta o intermedia, nei quali la capacità attrattiva del turismo e la diffusione degli affitti brevi incidono in maniera più diretta sull'equilibrio tra residenza e ospitalità, accentuando il rischio di trasformazioni strutturali dei mercati locali e del tessuto sociale urbano.

In termini di policy, i dati offrono utili indicazioni su come procedere: le priorità consistono nel governare la crescita qualitativa dell'offerta turistica e nel favorire una più equilibrata distribuzione territoriale dei flussi, attraverso strumenti di pianificazione che valorizzino le aree periferiche e i quartieri meno turistici. Parallelamente, si rendono necessari meccanismi regolativi per il comparto extralberghiero – in particolare per gli affitti brevi nei centri storici – al fine di limitare i processi di concentrazione turistico-abitativa, anche ipotizzando forme di tassazione dedicate e incentivi alla residenzialità stabile, al fine di prevenire fenomeni di trasformazione irreversibile del tessuto sociale e urbano.



APPENDICE STATISTICA

Tabella A1 Presenze turistiche in Italia per area di provenienza e destinazione (milioni e var.%)

Provenienza	2008	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var. % 2008 2019	Var. % 2019 2024	Var. % 2023 2024
Mezzogiorno										
Totale	75,7	86,6	40,6	58,3	79,6	86,1	90,5	14,3	4,5	5,1
Eestero	21,5	33,2	6,2	12,8	28,5	33,5	37,5	54,5	13,1	12,1
Italia	54,2	53,4	34,4	45,6	51,2	52,6	53,0	-1,6	-0,7	0,7
Centro-Nord	28,3	27,9	16,5	23,8	26,9	27,2	27,1	-1,5	-2,6	-0,2
Mezzogiorno	25,9	25,5	17,9	21,7	24,3	25,4	25,7	-1,7	1,1	1,2
Centro-Nord										
Totale	298,0	350,2	167,8	230,8	332,4	361,1	375,6	17,5	7,3	4,0
Eestero	140,3	187,5	59,3	93,4	172,6	200,7	216,4	33,6	15,4	7,8
Italia	157,6	162,7	108,6	137,5	159,8	160,4	159,2	3,2	-2,1	-0,7
Centro-Nord	133,7	136,8	95,1	117,7	133,1	132,9	130,7	2,3	-4,4	-1,6
Mezzogiorno	22,5	25,6	13,3	19,7	26,5	27,4	27,6	14,2	7,8	1,0
Italia										
Totale	373,7	436,7	208,4	289,2	412,0	447,2	466,2	16,9	6,7	4,2
Eestero	161,8	220,7	65,4	106,1	201,1	234,2	253,9	36,4	15,1	8,4
Italia	211,9	216,1	143,0	183,1	210,9	213,0	212,2	2,0	-1,8	-0,4
Centro-Nord	162,1	164,7	111,6	141,5	160,0	160,0	157,9	1,6	-4,1	-1,4
Mezzogiorno	48,4	51,1	31,2	41,4	50,8	52,8	53,4	5,7	4,4	1,1

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.



APPENDICE STATISTICA

Tabella A2 Presenze turistiche nelle regioni per area di provenienza (milioni)

Provenienza	2008	2019	2023	2024	2008	2019	2023	2024	2008	2019	2023	2024
	Piemonte				Emilia-Romagna				Campania			
Totale	11,6	14,9	14,4	14,4	38,4	40,4	39,2	40,8	18,7	22,0	20,7	21,4
Eestero	4,1	6,5	7,2	7,4	9,0	10,6	11,1	12,2	7,6	10,6	10,6	11,6
Italia	7,5	8,4	7,2	7,0	29,3	29,7	28,1	28,6	11,1	11,4	10,1	9,7
Centro-Nord	6,7	7,0	5,7	5,6	25,1	25,9	24,0	24,4	5,2	5,4	4,8	4,7
Mezzogiorno	0,8	1,4	1,5	1,5	4,2	3,8	4,1	4,2	5,9	5,9	5,3	5,0
	Valle d'Aosta				Toscana				Puglia			
Totale	3,1	3,6	3,7	3,7	41,3	48,1	46,0	46,2	12,2	15,4	16,8	17,9
Eestero	1,1	1,5	1,4	1,5	19,7	25,8	25,3	26,6	1,7	3,8	5,1	6,0
Italia	2,0	2,1	2,3	2,2	21,5	22,3	20,7	19,6	10,5	11,6	11,7	11,9
Centro-Nord	1,8	2,0	2,0	1,9	17,2	18,9	17,7	16,7	5,6	6,3	6,1	6,1
Mezzogiorno	0,2	0,1	0,2	0,2	2,9	3,1	2,9	2,7	4,9	5,3	5,6	5,8
	Liguria				Umbria				Basilicata			
Totale	14,1	15,1	16,1	16,1	6,0	5,9	6,4	6,8	1,9	2,7	2,5	2,5
Eestero	4,1	6,1	7,2	7,4	2,1	2,1	2,2	2,4	0,2	0,3	0,4	0,4
Italia	10,0	8,9	8,8	8,7	3,9	3,8	4,3	4,4	1,7	2,4	2,1	2,1
Centro-Nord	9,2	8,3	8,1	8,0	2,6	2,8	3,0	3,1	0,5	1,1	0,8	0,8
Mezzogiorno	0,7	0,6	0,8	0,8	1,3	1,0	1,2	1,3	1,2	1,3	1,3	1,3
	Lombardia				Marche				Calabria			
Totale	28,3	40,5	41,8	45,1	11,5	10,4	10,7	10,5	8,5	9,5	8,1	8,1
Eestero	14,8	24,3	26,3	29,2	1,7	1,7	1,7	1,9	1,5	2,2	1,5	1,6
Italia	13,5	16,2	15,5	15,9	9,8	8,6	8,9	8,6	7,0	7,3	6,6	6,5
Centro-Nord	10,9	12,4	11,8	12,1	8,4	7,5	7,7	7,4	2,6	2,5	2,4	2,2
Mezzogiorno	2,6	3,8	3,7	3,8	1,4	1,2	1,3	1,1	4,4	4,8	4,2	4,3
	Trentino Alto Adige				Lazio				Sicilia			
Totale	42,6	52,1	55,2	56,7	31,7	39,0	45,7	51,8	13,9	15,1	16,4	17,3
Eestero	23,1	31,1	33,5	35,2	21,1	24,4	29,1	34,8	5,6	7,6	8,0	8,7
Italia	19,5	20,9	21,7	21,5	10,6	14,6	16,6	17,0	8,4	7,5	8,4	8,7
Centro-Nord	17,7	19,1	19,6	19,4	7,0	9,4	10,3	10,5	3,5	3,2	3,6	3,7
Mezzogiorno	1,8	1,9	2,1	2,2	3,5	5,2	6,3	6,5	4,9	4,3	4,8	5,0
	Veneto				Abruzzo				Sardegna			
Totale	60,6	71,2	71,9	73,5	7,6	6,2	6,8	7,2	12,3	15,1	14,2	15,6
Eestero	35,7	48,2	49,8	51,8	1,0	0,8	1,0	1,1	3,9	7,7	6,8	8,0
Italia	24,9	23,1	22,1	21,7	6,5	5,4	5,8	6,1	8,4	7,4	7,4	7,6
Centro-Nord	22,4	20,1	19,2	18,8	4,3	3,7	4,0	4,1	6,4	5,5	5,2	5,5
Mezzogiorno	2,5	3,0	2,9	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,0	1,9	2,2	2,1
	Friuli Venezia-Giulia				Molise				ITALIA			
Totale	8,9	9,1	9,9	10,1	0,7	0,4	0,5	0,5	373,7	436,7	447,2	466,2
Eestero	3,8	5,2	5,8	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	161,8	220,7	234,2	253,9
Italia	5,1	3,9	4,1	4,1	0,6	0,4	0,4	0,4	211,9	216,1	213,0	212,2
Centro-Nord	4,6	3,4	3,6	3,5	0,3	0,2	0,2	0,2	162,1	164,7	160,0	157,9
Mezzogiorno	0,5	0,5	0,5	0,6	0,3	0,2	0,2	0,2	48,4	51,1	52,8	53,4

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

Tabella A3 Presenze turistiche nelle regioni per area di provenienza (var. %)

Provenienza	2008 2019	2019 2024	2023 2024	2008 2019	2019 2024	2023 2024	2008 2019	2019 2024	2023 2024
	Piemonte			Emilia-Romagna			Campania		
Totale	28,8	-3,3	-0,1	5,2	1,0	4,1	17,6	-2,9	3,3
Estero	60,0	12,6	2,5	17,4	15,1	10,2	39,7	9,5	9,8
Italia	11,8	-15,8	-2,7	1,5	-4,0	1,7	2,4	-14,5	-3,6
Centro-Nord	4,1	-20,3	-3,1	3,4	-5,9	1,7	4,1	-13,7	-3,1
Mezzogiorno	77,2	6,8	-1,0	-10,3	9,3	1,7	0,6	-14,7	-4,1
	Valle d'Aosta			Toscana			Puglia		
Totale	16,5	1,9	0,1	16,5	-3,9	0,4	26,7	15,9	6,4
Estero	41,4	1,3	6,4	30,5	3,3	5,2	124,2	57,0	18,1
Italia	3,4	2,4	-4,0	3,7	-12,2	-5,4	10,8	2,3	1,3
Centro-Nord	6,7	-1,0	-4,8	9,7	-11,6	-5,4	13,9	-3,9	-0,7
Mezzogiorno	-26,4	47,4	4,2	9,8	-15,5	-8,1	7,2	9,7	3,5
	Liguria			Umbria			Basilicata		
Totale	6,7	7,0	0,3	-2,0	14,6	5,0	46,8	-8,1	-1,0
Estero	48,2	20,4	2,1	-0,3	14,7	10,0	88,2	31,3	4,6
Italia	-10,5	-2,2	-1,3	-3,0	14,6	2,5	42,3	-13,8	-2,2
Centro-Nord	-10,2	-4,0	-1,6	5,3	10,4	0,9	135,2	-28,3	-4,7
Mezzogiorno	-14,4	20,8	2,3	-19,6	25,7	6,3	8,3	-2,2	-0,6
	Lombardia			Marche			Calabria		
Totale	43,0	11,5	8,0	-9,6	1,1	-1,7	12,0	-14,4	0,5
Estero	63,6	20,6	11,2	3,1	10,8	10,4	49,4	-26,8	8,1
Italia	20,4	-2,1	2,5	-11,8	-0,9	-4,0	4,1	-10,6	-1,2
Centro-Nord	14,6	-3,0	2,5	-10,6	-0,7	-3,1	-6,0	-10,2	-6,3
Mezzogiorno	45,0	0,7	2,4	-18,9	-2,2	-9,5	10,3	-10,9	1,7
	Trentino Alto Adige			Lazio			Sicilia		
Totale	22,3	8,9	2,7	23,2	32,6	13,2	8,4	14,8	5,5
Estero	34,8	13,0	4,9	15,5	42,6	19,5	37,3	14,0	8,4
Italia	7,5	2,8	-0,8	38,6	15,9	2,1	-10,7	15,6	2,7
Centro-Nord	7,7	1,4	-1,3	34,0	11,2	1,2	-7,7	14,0	1,2
Mezzogiorno	5,2	16,4	4,8	47,9	24,3	3,5	-12,8	16,8	3,7
	Veneto			Abruzzo			Sardegna		
Totale	17,5	3,1	2,2	-18,3	16,2	5,5	23,2	3,1	9,9
Estero	35,0	7,5	4,0	-22,3	36,6	10,7	99,1	3,2	17,0
Italia	-7,5	-6,0	-1,8	-17,7	13,2	4,6	-11,8	2,9	3,4
Centro-Nord	-10,5	-6,2	-2,1	-13,9	11,8	2,3	-14,2	0,1	6,2
Mezzogiorno	19,2	-4,7	0,1	-24,7	16,2	9,6	-4,2	11,0	-3,3
	Friuli Venezia-Giulia			Molise			ITALIA		
Totale	2,0	12,1	2,0	-33,3	3,8	-7,8	16,9	6,7	4,2
Estero	36,6	16,6	3,7	-30,0	21,8	-10,9	36,4	15,1	8,4
Italia	-23,7	6,0	-0,4	-33,6	2,2	-7,5	2,0	-1,8	-0,4
Centro-Nord	-25,8	3,2	-2,2	-36,4	14,2	-10,7	1,6	-4,1	-1,4
Mezzogiorno	-2,7	27,0	11,5	-31,5	-6,2	-4,5	5,7	4,4	1,1

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.



APPENDICE STATISTICA

Tabella A4 Presenze turistiche nelle Città Metropolitane (milione e var.%)

Città Metropolitane	2008	2019	2023	2024	Var. % 2008-2019	Var. % 2019-2024	Var. % 2023-2024
Torino	5,3	7,2	6,3	6,4	36,8	-10,6	1,8
Genova	3,4	4,0	4,6	4,6	18,4	14,8	0,5
Milano	10,6	16,4	16,3	18,0	55,1	9,7	10,7
Venezia	33,5	38,0	38,2	38,8	13,2	2,3	1,8
Bologna	3,1	4,8	5,3	5,9	53,5	22,6	12,3
Firenze	10,6	15,7	12,7	13,0	47,0	-17,2	1,7
Roma	27,0	34,4	41,1	47,2	27,6	37,2	14,8
Napoli	9,7	14,1	13,9	14,4	45,3	2,0	3,1
Bari	1,5	2,7	3,2	3,6	76,3	34,4	11,5
Reggio Calabria	0,7	0,8	0,5	0,5	3,7	-34,6	-3,0
Palermo	3,2	3,3	3,9	4,3	4,4	29,0	10,8
Messina	4,0	3,5	3,7	4,0	-13,7	15,0	7,2
Catania	1,7	2,2	2,3	2,1	29,3	-2,9	-7,2
Cagliari	2,9	1,6	1,4	1,6	-46,3	2,1	11,7
Totale	117,2	148,5	153,4	164,4	26,7	10,7	7,2
Centro-Nord	93,5	120,5	124,5	134,0	28,8	11,2	7,6
Mezzogiorno	23,7	28,0	29,0	30,4	18,2	8,5	5,1
quota % Sud	20,2	18,9	18,9	18,5	—	—	—

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

Tabella A5 Ranking dei Comuni italiani per presenze turistiche, 2024

Comune	Regione	Milioni di presenze	Ranking	Comune	Regione	Milioni di presenze	Ranking
Roma	Lazio	42,7	1	Palermo	Sicilia	2,0	28
Milano	Lombardia	14,1	2	Bari	Puglia	1,4	43
Venezia	Veneto	13,3	3	Alghero	Sardegna	1,3	44
Firenze	Toscana	9,2	4	Forio	Campania	1,3	47
Rimini	Emilia-Romagna	6,9	5	Ischia	Campania	1,2	52
Cavallino-Treporti	Veneto	6,8	6	Taormina	Sicilia	1,2	53
San Michele al Tagliamento	Veneto	5,6	7	Arzachena	Sardegna	1,1	55
Jesolo	Veneto	5,5	8	Siracusa	Sicilia	1,0	68
Caorle	Veneto	4,4	9	Catania	Sicilia	1,0	75
Bologna	Emilia-Romagna	4,1	10	Lecce	Puglia	1,0	76
Lazise	Veneto	4,1	11	Ugento	Puglia	0,9	81
Napoli	Campania	3,9	12	Ricadi	Calabria	0,9	82
Sorrento	Campania	2,8	19	Cefalù	Sicilia	0,9	83
Vieste	Puglia	2,0	27	Olbia	Sardegna	0,9	95

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

Tabella A6 Ranking dei Comuni italiani per presenze turistiche per abitante, 2024

Comune	Regione	Presenze per abitante	Ranking
Limone sul Garda	Lombardia	1.101,8	1
Andalo	Trentino-Alto Adige	767,8	2
Campitello di Fassa	Trentino-Alto Adige	756,5	3
Corvara in Badia	Trentino-Alto Adige	749,0	4
Mezzana	Trentino-Alto Adige	627,6	5
San Teodoro	Sardegna	614,7	6
Lazise	Veneto	591,8	7
Selva di Val Gardena	Trentino-Alto Adige	548,4	8
Canazei	Trentino-Alto Adige	528,7	9
Lignano Sabbiadoro	Friuli-Venezia Giulia	524,1	10
Badesi	Sardegna	196,6	60
Stintino	Sardegna	190,0	66
Sorrento	Campania	187,8	67
Villasimius	Sardegna	184,7	70
Ricadi	Calabria	184,1	71
Roccaraso	Abruzzo	174,5	75
Castiadas	Sardegna	174,0	76
Vieste	Puglia	154,3	98

Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

> Focus

ART BONUS E DIVARI TERRITORIALI NELLA CULTURA

Il divario economico e sociale tra Nord e Sud si riflette anche sulla partecipazione culturale e sulle opportunità offerte dalle arti performative e dallo spettacolo dal vivo. L'Art Bonus, introdotto nel 2014 per incentivare le erogazioni liberali a favore del patrimonio culturale pubblico e delle attività artistiche, ha segnato una svolta nelle politiche culturali italiane. Il principio guida è quello della sussidiarietà orizzontale: lo Stato promuove la partecipazione di privati e imprese al finanziamento della cultura, affiancando al sostegno pubblico quello privato.

Con la Legge 22 novembre 2017, n. 175 (Codice dello Spettacolo), l'Art Bonus è stato esteso agli enti dello spettacolo dal vivo – teatri, fondazioni liriche, festival, imprese di produzione teatrale e di danza, circuiti di distribuzione – sostenuti dal Fondo Nazionale per lo Spettacolo dal Vivo (FNSV), sebbene permangano alcune esclusioni, come le Azioni Trasversali previste dall'art. 45 del D.M. 2025-2027. Tali enti possono ricevere erogazioni liberali che consentono al mecenate di usufruire del credito d'imposta.

I dati del 2024 mettono in luce una forte polarizzazione delle risorse: il Nord raccoglie oltre il 76% delle donazioni Art Bonus, il Centro poco più del 20%, mentre il Mezzogiorno si ferma sotto il 3%. Nel Sud si registrano importi molto bassi, con la sola eccezione della Campania. Alcune regioni – Basilicata, Molise e Valle d'Aosta – talvolta non registrano donazioni significative nell'arco dell'anno. Complessivamente, l'intero Mezzogiorno raccoglie meno di singole regioni del Centro-Nord, come Veneto o Toscana.

La debolezza strutturale delle regioni meridionali deriva da un insieme di fattori persistenti in assenza di interventi adeguati: minore capacità di reddito, limitata presenza di grandi imprese e soggetti filantropici (incluso un numero ridotto di Fondazioni di origine bancaria), minore visibilità nazionale degli enti culturali e scarsa promozione istituzionale. A ciò si aggiunge una cultura del mecenatismo ancora poco radicata, che limita la partecipazione di cittadini e imprese.

La ridotta raccolta di fondi penalizza il tessuto culturale locale e ostacola lo sviluppo del settore artistico e performativo nel Mezzogiorno. Il comparto della danza appare il più fragile, con una vitalità creativa che si scontra con la cronica carenza di risorse e infrastrutture. Le aree più ricche continuano a rafforzare il proprio ecosistema culturale grazie a una maggiore capacità di attrarre risorse pubbliche e private, mentre quelle più deboli restano escluse dal meccanismo virtuoso di raccolta e crescita. Si genera così un circolo vizioso che tende a riprodursi e, in assenza di correttivi, ad amplificarsi.

Mettere al centro del dibattito il legame tra disuguaglianze territoriali, capacità di raccolta fondi, accesso ai consumi culturali e futuro delle arti performative è essenziale per costruire politiche mirate e condivise, capaci di valorizzare le specificità dei territori e ridurre i divari ancora profondi tra Nord e Sud. In questo quadro, la Campania – prima regione del Mezzogiorno per raccolta Art Bonus – rappresenta un caso emblematico. Nel 2024 ha raccolto circa 1,8 milioni di euro, pari all'1,3% del totale nazionale: un risultato che la colloca al vertice tra le regioni meridionali, ma a distanza abissale dalla Lombardia, che riceve importi oltre venticinque volte superiori. Il dato campano testimonia, da un lato, una capacità progettuale e gestionale più solida rispetto ad altre regioni del Sud; dall'altro, la persistente distanza dai livelli del Centro-Nord, nonostante l'efficacia della l.r. 6/2007 in materia di cultura e spettacolo.

Le cause che limitano la capacità di raccolta della Campania riflettono criticità diffuse in tutto il Mezzogiorno: un tessuto imprenditoriale meno strutturato, la scarsità di grandi imprese e fondazioni bancarie, bassi consumi culturali, una platea ristretta di donatori e spettatori e la quasi assenza di grandi

fondazioni filantropiche. Queste fragilità, unite alla minore diffusione del mecenatismo, compromettono la sostenibilità economica del settore, in particolare della danza, dipendente dal sostegno pubblico. Un eventuale ridimensionamento dei fondi pubblici comporterebbe il rischio concreto di una desertificazione culturale, con effetti profondi non solo sull'identità nazionale, ma anche sull'immagine internazionale dell'Italia. L'arte e la cultura costituiscono infatti un elemento essenziale dell'attrattività turistica e della capacità del Paese di generare valore economico e occupazione. Sostenere il patrimonio culturale e lo spettacolo dal vivo significa, dunque, non solo preservare un tratto distintivo dell'identità italiana, ma anche investire in una leva strategica di sviluppo.

Nonostante le criticità, la Campania continua a distinguersi per la vivacità e la qualità della propria scena culturale, grazie alla perseveranza e alla visione delle sue imprese di spettacolo, anche nei settori più innovativi come la danza contemporanea e la sperimentazione coreutica. Tuttavia, la danza resta il comparto più fragile: le compagnie riconosciute sono meno di un quarto rispetto al Nord, il ricambio generazionale è lento e molti centri sopravvivono solo grazie a bandi pubblici o all'impegno volontario. La stabilità dei fondi pubblici per la cultura e le arti performative è quindi cruciale per il Mezzogiorno. Parallelamente, è necessario promuovere politiche informative che diffondano una maggiore consapevolezza sul ruolo del mecenatismo e della collaborazione tra pubblico e privato. L'apporto economico di cittadini e imprese – attraverso donazioni, sponsorizzazioni o anche la semplice bigliettazione – è decisivo non solo per la sopravvivenza del settore, ma per la crescita complessiva del Paese. Nessuna impresa di spettacolo ambisce a dipendere dal sostegno pubblico: l'obiettivo è costruire un equilibrio più equo tra risorse pubbliche e private. Per raggiungerlo, servono azioni coordinate su più fronti.

Promozione e formazione mirata: avviare campagne di informazione e sensibilizzazione sull'Art Bonus rivolte sia agli enti culturali, sia ai potenziali donatori – imprese, cittadini, mecenati e organizzazioni di rappresentanza del mondo imprenditoriale del Sud – e rafforzare la formazione tecnica e amministrativa degli operatori culturali per migliorare progettazione, partecipazione ai bandi e rendicontazione.

Incentivi e premialità per le regioni meno dotate: introdurre agevolazioni fiscali aggiuntive e forme di premialità dove la raccolta Art Bonus è più debole; promuovere bandi e misure dedicate ai progetti di rete territoriale e al partenariato pubblico-privato che coinvolgano realtà del Sud e delle Isole.

Rafforzamento del tessuto imprenditoriale e filantropico: favorire la nascita e il consolidamento di fondazioni di comunità, distretti culturali, centri regionali di promozione, reti di imprese creative e circuiti di valorizzazione; coinvolgere attivamente le amministrazioni locali nella promozione del mecenatismo, anche attraverso forme innovative di fiscalità locale.

Rilancio della partecipazione culturale: incentivare l'accesso del pubblico alle attività di spettacolo dal vivo con misure di calmieramento dei prezzi e sostegno alla domanda culturale; promuovere programmi di audience development con particolare attenzione alle nuove generazioni e alla danza.

Priorità per il comparto danza: garantire maggiore visibilità, risorse e opportunità di sviluppo alle realtà coreutiche del Mezzogiorno; riconoscere la danza come settore strategico per la crescita culturale e sociale dei territori, sostenendo promozione, produzione, formazione e circuitazione di artisti e compagnie; istituire un fondo perequativo nazionale per lo spettacolo dal vivo a sostegno delle imprese e dei progetti culturali in aree economicamente e socialmente svantaggiate.