



Comunicato stampa

10 novembre 2015

**CONVEGNO IN CONFCOMMERCIO
"E NON CHIAMATELO PIU' EXTRALBERGHIERO!":**

**Il sorpasso è' ufficiale:
dopo EXPO a Milano
la ricettività turistica dei privati
ha battuto quella alberghiera
con il 51% contro il 49%**

Il Temporaryhome supera l'Hotellerie in tutto il Paese: ecco i dati e le linee guida per gli adeguamenti legislativi emersi dal 1° Forum dell'extralberghiero che si è svolto stamani a Palazzo Castiglioni. Il fenomeno è epocale, all'insegna di un turismo sempre più sostenibile, non più concentrato in poche città, ma polverizzato sul territorio, secondo i nuovi trend della richiesta turistica orientata allo human factor più che ai servizi standardizzati e di massa.

www.exporesidencemilano.it

Milano. Il primo Forum degli attori del settore extralberghiero che si è tenuto martedì 10 novembre a Milano in Confcommercio- titolo "E non chiamatelo più extralberghiero"- per iniziativa delle associazioni di categoria Rescasa Lombardia e ANBBA (bed&breakfast) fornisce numeri e riflessioni che portano il comparto del temporaryhome (affitto breve turistico di stanze e case private) dal siparietto dell'extra' alle luci della ribalta del mercato turistico. Sono significativi dati ancorché parziali: l'economia e la realtà stanno correndo più delle istituzioni e quindi i numeri vengono raccolti dagli operatori sul campo secondo i diversi interessi.

Milano: attualmente, sulla piattaforma Airbnb sono presenti a Milano oltre 13.000 annunci tra singole stanze ed interi appartamenti, con una crescita del 108% nell'ultimo anno. EXPO ha dato una forte spinta al settore e attualmente l'extra alberghiero in città rappresenta il 51% contro il 49% degli alberghi confermando che Milano è in linea con le grandi capitali europee, Parigi, Londra. Prima di EXPO il rapporto era 47% contro 53% (dati R&D hospitality).

A Roma, l'extralberghiero, secondo R&D hospitality che si basa su booking.com, vale addirittura l'88% della ricettività, con 5.896 strutture private in affitto turistico contro 804 alberghi (totale offerta 6.700). Secondo ANBBA (dati ricavati dal sito /www.060608.it/) sono circa 3.600 le Case Vacanze "non imprenditoriali" e oltre 1.800 Bed and Breakfast, per un totale di oltre 5.400 strutture ufficiali gestite da privati, che in ogni caso rappresentano un



fatturato annuo considerevole. Se si calcola infatti un reddito probabile medio annuo per struttura di circa 15.000 euro (a ribasso), ne consegue che il business si aggira intorno agli 80 milioni solo per queste strutture non professionali. Se si aggiungono quelle professionali, che sono circa 2000, il giro di affari supera di gran lunga i **150 milioni di euro**.

Il fenomeno del Temporaryhome è di portata nazionale: oltre 190.000 annunci su AIBNB.

La tecnologia costituisce il supporto distributivo ideale per l'offerta privata e anche qui i numeri sono importanti: nell'insieme il mercato digitale è arrivato nel 2015 ad un valore complessivo di quasi **10 miliardi**, circa 1 quinto del totale acquisti per turismo e viaggi in Italia.

I numeri indicano quindi un **cambio della guardia epocale nella ricettività turistica**, coerente per altro con lo scenario socioeconomico: il Piano nazionale per un turismo sostenibile avendo il fine di spingere un turismo diffuso, ribilanciando i flussi che ora sono concentrati su poche città - Firenze, Venezia, Roma- trova nell'extralberghiero il supporto più idoneo per due motivi: da una parte, l'offerta di case private è spalmata su tutto il territorio, dall'altra risponde alle nuove esigenze dei turisti contemporanei non più attratti da destinazioni di massa, ma da formule incentrate sullo "human factor", con la voglia di emozionarsi alla scoperta di autenticità e di esperienze personalizzate.

La ricettività turistica dei privati rappresenta anche un **nuovo business** in grado di rilanciare il mercato immobiliare e i conti di tanti italiani colpiti dalla crisi. **Resta da colmare il vuoto normativo.** Dal convegno escono precise **linee guida** per la definizione dei **decreti attuativi** della nuova legge regionale per la Lombardia 87/2015, in particolare per quanto riguarda l'estensione agli Host dell'obbligo di segnalazione dei clienti alla P.S., con effettive sanzioni a chi viola i precetti, e dell'imposta di soggiorno.

"Questa legge soddisfa gli operatori- ha commentato il presidente Rescasa Lombardia Raffaele Paletti -, seppur tardiva: quando sarà attuata il mercato sarà già cambiato".

"Mentre dal Lazio - **denuncia il presidente nazionale ANBBA Marco Piscopo**- viene la lezione di quello che non si deve fare! Roma ha ben pensato per i b&b di obbligare il settore a chiudere 120 giorni l'anno per stare sotto la soglia della categoria professionale, mentre per esempio in Abruzzo l'obbligo è di soli 30 giorni. Sono prevalse logiche di lobby, per agevolare gli alberghetti di 2 o 3 stelle, ma non funziona perché il nostro turista ha esigenze diverse. In compenso si è dato un brutto colpo a tante famiglie che avevano trovato una soluzione alla crisi, alla depressione, alla fuga dei figli per mancanza di lavoro".

La regolamentazione in Lombardia avrà ricadute positive anche sullo sviluppo del turismo, **"portando nelle casse del Comune di Milano almeno 2,5 milioni dalle imposte di soggiorno estese ai privati"**, secondo Rescasa "che andrebbero a rabboccare la perdita di 5 milioni subito quest'anno dalla PA locale. In gioco c'è il progetto di nuovi grandi eventi perché Milano capitalizzi il successo turistico portato da EXPO".

"A monte - ha sottolineato il presidente Paletti - servirebbe però anche una **riforma della legge sulle locazioni**. E' antistorico obbligare ad affitti di 4 anni per i privati e di 6 per le PIVA, quando l'economia e il mercato immobiliare subiscono giornalmente fluttuazioni che richiederebbero scelte libere. Non solo. I 4 anni era un limite introdotto per tutelare la famiglia, istituzione a sua volta divenuta fragile, con il continuo aumento della popolazione single".

E gli alberghi? Conclude Paletti, titolare di varie strutture ricettive quali Residence Biancacroce, Desenzano, Lepontina, Cremona e My House Apartments come di alberghi tradizionali: "Il comparto Hotellerie cerca di arginare il fiume in piena chiedendo di introdurre



diversi obblighi per i privati HOST, per esempio in ambito sicurezza, mentre dovrebbero chiedersi perché i turisti ora preferiscono il privato e di conseguenza adeguare i loro modelli di offerta”.

Convegno

'E non chiamatelo più extralberghiero”

10 novembre 2015 - Confcommercio Milano

Sintesi degli interventi

Raffaele Paletti- Presidente Rescasa Lombardia:

“Siamo fiduciosi sugli sviluppi normativi della nuova legge regionale sul turismo, perché si tratta del primo serio tentativo di regolamentare l’impetuoso mercato dell’alloggio turistico. Un tentativo che dovrebbe essere esteso ad altre regioni nell’ottica di raggiungere una maggiore omogeneità nelle regole e negli adempimenti a cui sono chiamati i diversi operatori del mercato turistico/ricettivo. Prevediamo che lo sforzo di Rescasa Lombardia per un confronto ampio di tutto il mondo turistico non alberghiero possa essere utile anche alle istituzioni per avere un quadro chiaro delle diverse esigenze in campo”.

Marco Piscopo - Presidente nazionale ANBBA

“L’A.N.B.B.A. acronimo di Associazione Nazionale dei B &B , affittacamere e Case per Vacanza, è presente in Lombardia sin dagli albori della sua fondazione, avvenuta 18 anni fa a Venezia. Questa giornata, celebra, oltre alla nuova Legge sul Turismo, una consolidata sinergia con ResCasa che va ricondotta ad una comune sensibilità per l’edilizia residenziale, l’ecologia e la sostenibilità ambientale, l’attività turistica. A.N.B.B.A. mette a disposizione il suo Know how per la Certificazione, le Assicurazioni, i corsi di formazione per Gestori, l’affiancamento nella fase dello start up ed oltre, curando che i nostri Associati non siano mai disinformati rispetto alle norme vigenti ed all’evoluzione della tecnologia e delle dinamiche di vendita on line, la presenza alle maggiori Fiere Nazionali ed Internazionali, la rappresentatività in Italia ed all’Estero di un “enfant prodige” che ha saputo interpretare le nuove tendenze globali in tema di turismo “esperienziale” di “human factor” di voglia di emozionarsi alla scoperta di autentiche nuove realtà. La nuova Legge sul Turismo del 1 ottobre 2015 n° 27, alla quale l’Assessore Parolini ha avuto la sensibilità di permetterci di collaborare insieme ad altre Associazioni piccole e medie del territorio, rende possibili queste opportunità di lavoro e di crescita non solo economica per il popolo lombardo, e noi vogliamo essere presenti anche logisticamente per agevolare gli Operatori a intraprendere questa meravigliosa attività, cogliendo le tante opportunità che riserva ogni angolo di questa Nazione, recuperando darsene, vie fluviali, ferrovie dismesse e le case cantoniere in



rovina, per creare piste ciclabili e percorsi pedonali attrezzati in città ed in provincia. Il Giubileo è una occasione fantastica per recuperare percorsi dimenticati dal tempo come la via francigena (c'è una tappa che attraversa la pianura alluvionale del Basso Pavese, i caratteristici terrazzi fluviali in prossimità di S. Lazzaro e Belgioioso). ANBBA è apertamente schierata contro l'abusivismo. Deplora il sistema della delazione, e viceversa sollecita le istituzioni preposte ad un migliore monitoraggio in sede di concessione dei permessi ed in sede di controllo delle strutture, curando di non subire pressioni da eventuali competitor che non riescono ad interpretare il cambiamento”.

Mauro Parolini- assessore allo Sviluppo Economico di Regione Lombardia

“Di fronte ad un contesto nuovo abbiamo cercato di rispondere con strumenti più adeguati: il turismo è cambiato radicalmente dalla stesura delle ultime leggi regionali che normavano il settore. Per questo la nuova legge regionale del turismo non è un semplice aggiornamento normativo, ma una vera e propria riforma che offre a tutta la filiera lombarda del turismo uno strumento moderno, concreto ed innovativo che punta su semplificazione, qualità, formazione ed integrazione. Nel caso specifico la legge affronta anche alcune aree grigie relative a nuove tipologie di accoglienza che stanno conquistando fette di mercato sempre più importanti spinte dal successo e dalle prerogative della *sharing economy* e, oltre a riconoscerle, va a stabilire, per la prima volta in Lombardia, un quadro normativo che garantisce un ambito di concorrenza leale con regole chiare e uguali per tutti”.

Cristina Tajani- Assessore Politiche per il Lavoro, Sviluppo Economico, Università e Ricerca – Comune di Milano

“La legge Regionale di riforma del sistema turistico, recentemente approvata, ha introdotto significative innovazioni sull'ospitalità occasionale da parte di non professionisti e di operatori legati alla ricettività in appartamento. La legge ha contribuito a chiarire il quadro anche per quanto riguarda il pagamento della tassa di soggiorno comunale, da parte di chi condivide i propri spazi in casa o appartamento in maniera occasionale. Sebbene non siano ancora presenti i decreti attuativi, il Comune di Milano intende nei prossimi mesi sensibilizzare e informare tutti i cittadini interessati sulle novità previste dalla Legge Regionale insieme ai soggetti economici e agli operatori della *sharing economy* operanti nel settore. La semplificazione amministrativa delle procedure e la trasparenza sono tra gli obiettivi che ci siamo dati in questo percorso. Milano è sempre stata una città anticipatrice e sensibile nel cogliere le tendenze e cambiamenti anche in un settore complesso come quello dell'accoglienza. Individueremo insieme agli operatori gli strumenti più efficaci e idonei a governare queste nuove forme di accoglienza che rientrano nel fenomeno più ampio dell'economia della condivisione, di cui Milano rappresenta lo scenario nazionale migliore per confrontarsi su nuove regole, esperienze e servizi”.



Massimo Rovelli – Docente Tourism Management Luiss e IULM

“L’attuale posizionamento del settore ‘extra-alberghiero’ come segmento determinante dell’ospitalità turistica è un fatto assodato a livello globale, nazionale e locale. Sono molteplici i fattori, strutturali e congiunturali, che ne hanno determinato un’accresciuta importanza nel mercato dei viaggi. L’esplosione della sharing economy sul versante dell’offerta e il forte orientamento dei viaggiatori verso un turismo esperienziale sul versante della domanda sono componenti portanti. Fra le variabili congiunturali, il peso della crisi economica sui cittadini e la stagnazione del comparto immobiliare hanno agito da leva per cittadini ed imprese ad individuare nuovi percorsi innovativi per fronteggiare i cambiamenti economico-sociali. Questa dinamica ha portato alla ribalta una sensibile contrapposizione fra attori tradizionali e nuovi player di mercato e all’attenzione delle istituzioni la necessità introdurre nuove regole per bilanciare i diversi interessi presenti sul fronte della domanda e dell’offerta: la nuova legge sul turismo della Regione Lombardia risulta un esempio fra i più equilibrati adottati ad oggi in Italia.”

Matteo Stifanelli- Country manager per l'Italia AIRBNB

"Il turismo sta cambiando, siamo di fronte ad un fenomeno nuovo, che pone al centro l'individuo e l'unicità dell'esperienza. E la risposta ad un bisogno nuovo risiede anche in nuove forme di ospitalità. Discutere di questa profonda trasformazione è il primo passo per comprenderla e per porre al centro del dibattito la necessità di regole diverse. In Lombardia e a Milano, un'amministrazione all'avanguardia ha dimostrato che un cambiamento è possibile e ci auguriamo che vengano fatti presto importanti passi anche a livello nazionale al fine di trasformare un fenomeno in ascesa in una concreta e stabile risorsa per la collettività. "

Giorgio Bianchi- Amministratore R&D hospitality e Fondatore Freestyle hospitality

“Il I° Forum dell’extralberghiero è un momento importante. Per la prima volta in Italia sono a confronto i più importanti players sia nazionali che internazionali. La nostra società (R&D hospitality - Partner del Convegno) – ha svolto una ricerca sui cambiamenti dell’offerta e sulle opportunità di investimento nel settore extralberghiero. I dati sono molto sorprendenti:

- Milano prima e dopo EXPO – secondo i dati della Regione Lombardia il numero di strutture extralberghiere post EXPO ha superato quelle alberghiere (51% contro il 49% degli alberghi). Prima di EXPO il rapporto era 47% contro 53%. Se vediamo



- Dati Ufficiali vs Mercato – secondo i dati del mercato (fonte booking.com) le strutture ricettive a Milano sono ca 2.000 (1.000 in più rispetto ai dati ufficiali) facendo salire il rapporto extralberghiero – alberghiero a 80% vs 20%
- **A Roma**, secondo i dati del mercato (fonte booking.com) l'extralberghiero vale addirittura l'88% della ricettività. Roma supera le grandi capitali europee Parigi e Londra

E' sempre più forte la presenza sul mercato di operatori nazionali ed internazionali che vogliono investire nel settore extralberghiero in Italia. La nostra società (R&D hospitality specializzata nella ricerca e sviluppo di opportunità di investimento nel settore alberghiero) ha creato una società di servizi – Freestyle hospitality – che si occupa di property management attraverso la progettazione, gestione e commercializzazione di immobili”.

Vincenza Cella- Gruppo Halldis Milano, associato Rescasa

“Credo che sarà molto importante anche la formazione degli operatori e Rescasa Lombardia può divenire un punto di riferimento per i tanti soggetti interessati a intraprendere un'attività nel settore turistico ricettivo”.

Stefano Bettanin - Ceo Rentopolis, associato Rescasa

“La legge è un primo passo ma dobbiamo collaborare attivamente per la definizione dei regolamenti attuativi, per arrivare ad una serie di obblighi giuridici e fiscali certi e condivisi”.

Marco Mambretti - Consigliere Rescasa Lombardia

“Si deve lavorare anche per un contratto di alloggio turistico che si discosti dalle regole della locazione, che sono ferme al 1998”.

Simona Pigni -Unione nazionale consumatori-Lombardia

“La decisione di Regione Lombardia di normare nuovamente il settore del turismo dimostra attenzione alla valorizzazione del territorio e risponde alla sentita esigenza di riordino e regolamentazione delle vecchie e nuove forme di ospitalità anche a vantaggio dei consumatori. Si auspica ora che verrà data presto attuazione agli strumenti e organismi di partecipazione previsti nella nuova Legge con la partecipazione dei rappresentanti dei consumatori.”

Massimo Costa, Segretario Generale Rescasa

“I numeri da soli fanno capire che il settore finora chiamato extralberghiero, come se fosse un aspetto periferico del business che ruota intorno al turismo, oggi è diventato a tutti gli effetti protagonista e in grado di fare da traino agli altri comparti dell'industria del turismo; pertanto deve uscire dalla zona opaca



giuridico legislativa ed essere normato come ogni altra attività. A tal fine miriamo a una rappresentanza sempre più estesa e per questo la collaborazione tra Rescasa Lombardia e Anbba avviata con il convegno, avrà presto degli sviluppi anche in termini organizzativi sul territorio lombardo. Rescasa Lombardia rappresenta già alcuni importanti players del Temporary Home come Halldis, Rentopolis, Brera Apartament, disponibili a collaborare per la stesura dei decreti con l'amministrazione comunale e la stessa associazione ha in progetto un piano di formazione per coloro che volessero 'conoscere le regole ed applicarle correttamente e professionalmente'. L'associazione ribadisce il giudizio positivo sulla legge 87/2015 che considera un tentativo apprezzabile di estendere la disciplina a cui sono sottoposte le strutture ricettive tradizionali ai nuovi player degli affitti brevi ad uso turistico."