

Report

Gli affitti brevi a Parma: dinamiche, impatti e prospettive

A cura di **Davide Dazzi** e **Assunta Ingenito**



Rapporto di ricerca curato da Ires Emilia-Romagna ETS ed in particolare da Davide Dazzi e Assunta Ingenito (ricercatore e ricercatrice Ires Emilia-Romagna ETS).

Il progetto è finanziato dal Eburnt Parma (Centro Servizi Territoriali, CST) e coordinato dalla Filcams Cgil di Parma.

Si ringrazia Art-ER per le elaborazioni sui dati AirBNB e ISTAT ed in particolare la dott.ssa Ambra Lombardi.

Indice

Introduzione.....	4
Gli affitti brevi: un quadro introduttivo.....	6
Gli affitti brevi in una prospettiva normativa	10
Overtourism	12
La questione abitativa nelle città universitarie	14
Il fenomeno degli affitti brevi attraverso i numeri	16
Gli affitti brevi	16
Il quadro nazionale	16
La prospettiva territoriale: affitti brevi in Emilia-Romagna	19
La prospettiva territoriale: affitti brevi a Parma.....	24
Le locazioni a Parma	30
La demografia a Parma	34
Il turismo a Parma.....	40
Offerta turistica: le strutture ricettive	41
Domanda turistica: arrivi e partenze.....	47
Le condizioni abitative dei fuori sede	52
Indagine sulla qualità della vita degli studenti fuori sede a Parma	53
Studenti intercettati.....	53
Studenti pendolari	55
Studenti fuori sede	55
Condizione abitativa.....	56
Qualità dell’abitare.....	58
Ricerca dell’alloggio	61
Costi e sostenibilità.....	62
Prospettive future	64
Visione degli affitti brevi	65
Il fenomeno degli affitti brevi nella prospettiva degli attori del territorio	67
Analisi delle inserzioni sulle piattaforme digitali di “affitti brevi”	73
Bibliografia.....	79

Introduzione

Negli ultimi anni il fenomeno degli “affitti brevi” ha registrato una crescita significativa, in particolare nelle città e nei comuni a forte vocazione turistica. Diversi studi e analisi sottolineano come questo tipo di locazione, spesso gestito attraverso piattaforme digitali come Airbnb o Booking, possa generare da un lato nuove opportunità, in termini di incremento dei flussi turistici e di benefici economici ed occupazionali per i settori economici coinvolti, e dall’altro nuovi rischi, in termini di impatti sull’offerta abitativa tradizionale, sulla qualità del lavoro e sull’organizzazione dei servizi e in generale di fenomeni come la gentrificazione e la turistificazione delle città. Inoltre, le trasformazioni registrate nel tessuto urbano e sociale hanno alimentato sempre più la necessità di regolamentare questo settore in forte trasformazione, come sta avvenendo con il percorso avviato a livello regionale e finalizzato a tutelare il diritto all’abitare e a preservare il settore turistico ricettivo.

Il percorso di ricerca, attraverso un’analisi dei dati disponibili e di interviste a testimoni privilegiati, si propone di analizzare il fenomeno degli affitti brevi a Parma, per comprenderne la sua diffusione ed evoluzione nel tempo, gli impatti, le opportunità e i rischi per il territorio. L’obiettivo è costruire uno strumento di analisi e riflessione, strutturato per essere aggiornato nel tempo e rispondente alle necessità conoscitive e di programmazione degli interventi del Centro Servizi Territoriali Parma di EBURT.

Il percorso progettuale si articola in diverse fasi tra loro complementari ma non necessariamente agganciate in una logica di consequenzialità:

- **Analisi della letteratura esistente sul fenomeno:** ricognizione delle principali ricerche, indagini e analisi realizzate sul fenomeno degli “affitti brevi” a livello territoriale, regionale e nazionale al fine di individuare le principali traiettorie del fenomeno: effetti e impatti occupazionali, conseguenze sul mercato della locazione, proposte di governo del fenomeno già sperimentate o in via di sperimentazione, impatto sul turismo e sulla qualità del vivere e dei servizi del territorio, impatto sui tempi e del vivere in città. L’analisi documentale sarà principalmente condotta come desk-research e sarà proposta una rielaborazione sintetica e ragionata evidenziando le prospettive di analisi utili ad interpretare il fenomeno a Parma;
- **Analisi delle principali banche dati disponibili (pubbliche e private):** sistematizzazione ed analisi delle principali banche dati disponibili, attraverso cui analizzare le caratteristiche e l’andamento del turismo e del fenomeno degli affitti brevi nel territorio parmense, in comparazione con gli altri territori emiliano-romagnoli. Verranno consultate sia banche dati pubbliche istituzionali e di enti privati (Regione Emilia-Romagna, Ministero del Turismo, piattaforme) che private (AirDNA a pagamento). La disponibilità e l’aggiornamento delle diverse banche dati sarà verificato in itinere cercando una interlocuzione con i diversi soggetti proprietari. Anche in questo caso, la ricerca sarà principalmente basata su desk-research e si propone di restituire un report statistico in cui mettere a sintesi le principali statistiche sull’andamento del turismo a Parma e sulle tradizionali strutture ricettive facendole dialogare con le banche dati più specifiche sugli “affitti brevi” disponibili a livello nazionale, regionale e locale;
- **Interviste con testimoni privilegiati regionali:** realizzazione di interviste semi-strutturate a testimoni privilegiati a livello territoriale e regionale, al fine di raccogliere il loro punto di vista sul fenomeno degli affitti brevi, le opportunità e i rischi per il territorio parmense e regionale, e le

proposte sul tema. Al fine di costruire un quadro esaustivo, si intende realizzare un numero di interviste (max 10) a interlocutori, da condividere con il Centro Servizi Territoriali Parma di EBURT, la cui prospettiva consente di dettagliare il tema non solo dentro la direttrice turistica, che sicuramente rimane principale, ma anche degli effetti e degli utilizzi delle piattaforme digitali per la gestione degli affitti brevi (turismo sanitario, alloggi per studenti...). Oltre le parti sociali, si propone di intervistare a titolo esemplificativo: il Comune di Parma (es. Assessorato con delegata alle politiche della casa o del turismo), Provincia di Parma, Università di Parma, Aeroporto di Parma, Azienda Ospedaliera di Parma, Associazioni per la casa, Associazioni studentesche ed altre associazioni che direttamente o indirettamente sono interessate dall'impatto del fenomeno degli "affitti brevi";

- **Indagine sulla qualità della vita degli studenti fuori sede a Parma:** Proprio per comprendere uno dei possibili effetti degli affitti brevi ed il loro impatto sul mercato della locazione si ipotizza una indagine condotta, con il supporto delle associazioni studentesche, ad una platea di studenti fuori sede per comprenderne la qualità dell'abitare a Parma e come questa sia impattata dal fenomeno degli "affitti brevi" (localizzazione degli immobili per studenti, rincaro dei canoni, mancanza di alloggi, utilizzo delle piattaforme...). A tal fine sarà costruita una indagine online veicolata e disseminata attraverso il supporto delle associazioni studentesche così da raggiungere quanti più studenti fuori sede possibile. Al termine della indagine sarà realizzato un report di elaborazione e analisi dei dati raccolti andando così a potenziare le informazioni rispetto ad una delle prospettive di analisi con cui guardare al fenomeno degli "affitti brevi";
- **Analisi delle inserzioni sulle piattaforme digitali di "affitti brevi".** Nel tentativo di governo del fenomeno degli "affitti brevi" nelle città si sono posti dei vincoli di registrazione (CIN/CIR) e di sicurezza degli immobili posti in affitto (estintore, rilevatore di monossido di carbonio, impianti antincendio). A corredo delle precedenti fasi di indagine, si prevede di costruire un campione di inserzioni sulle principali piattaforme di "affitti brevi" a Parma (ipoteticamente Airbnb, Booking e altre piattaforme diffuse localmente) per verificare la presenza dei requisiti di legge. Tale informazione aiuta a comprendere il livello di regolarità degli immobili posti in affitto attraverso le piattaforme digitali e il grado di *compliance* delle piattaforme stesse.

Gli affitti brevi: un quadro introduttivo

Emersi in tutto il mondo sulla spinta emotiva ed economica della **sharing economy**, il fenomeno degli affitti brevi si è sviluppato rapidamente a livello globale prima come esperienza turistica genuina e poi come processo di finanziarizzazione dell'abitare. Nonostante dietro all'emersione della sharing economy si potessero intravedere scenari postcapitalistici (Dazzi, 2019), l'approdo al quale si è giunti disegna una realtà molto distante di lavoro "lavoro senza lavoratori"¹, di interrogativi sociali passati rapidamente da scenari ipotetici di *jobless future*² a *bossless future* e di tentativi di emersione e regolarizzazione dell'economia informale, proprio e soprattutto nella *short-term renting*, che hanno aperto a processi di trasformazione delle città e delle politiche dell'abitare. Più propriamente, il tema delle piattaforme è stato riportato dentro lo studio delle trasformazioni del capitalismo, in cui il capitalismo delle piattaforme si distingue soprattutto per la sua dimensione "onnivora" ed, in particolar modo, quello legato all'abitare in cui le piattaforme aprano a nuovi spazi ibridi erodendo barriere settoriali: piattaforme come Airbnb ridisegnano l'industria dell'ospitalità e quella immobiliare (De Minicis e Della Ratta-Rinaldi).

Il fenomeno degli affitti brevi è globale. Nel 2024 i pernottamenti prenotati nell'Unione Europea e nei Paesi EFTA attraverso le piattaforme online per gli affitti brevi hanno raggiunto 854 milioni³, con un aumento di circa il 19% rispetto al 2023 e livelli nettamente superiori a quelli pre-pandemici del 2019. La crescita è proseguita in modo sostenuto dopo il crollo del 2020 e il successivo recupero, iniziato nel 2021 e consolidato nel 2022. Oltre un quinto dei pernottamenti del 2024 si è concentrato in Francia, seguita da Spagna, Italia, Germania e Grecia, confermando il peso dei principali paesi turistici europei nel mercato degli affitti brevi intermediati dalle piattaforme.

Anche in Italia il fenomeno degli affitti brevi è in rapida crescita soprattutto in città a più alta vocazione turistica (Ghiraldo et al, 2025) in quanto garantisce immediati benefici sia per i proprietari sia per gli affittuari, ovvero una **popolazione temporanea** (Brollo 2024) che per diverse ragioni deve soggiornare per tempi brevi nei centri cittadini. Nella popolazione temporanea (Stock 2006) molti studi comprendono gruppi tra loro anche molto diversi come turisti, pendolari settimanali, studenti non residenti e migranti temporanei e stagionali. Pur se eterogenei nella natura della mobilità e della temporaneità, i diversi gruppi che rientrano dentro la definizione di popolazione temporanea presentano elementi e caratteristiche comuni che impattano inevitabilmente sulla gestione del territorio interessato. Una prima caratteristica strutturale delle popolazioni temporanee è la **stagionalità**, intrinsecamente connessa alla loro presenza non permanente nello spazio urbano. Così come gli studenti seguono il calendario accademico (Sage et al., 2012) anche il turismo è fortemente stagionale, sebbene alcune città cerchino di estendere i periodi di affluenza attraverso eventi culturali o condizioni climatiche favorevoli. Un secondo elemento trasversale è **l'età relativamente giovane** di

¹ Riferendoci a come definisce la Gig Economy Friedman G. "Workers without employers: Shadow Corporations and the Rise of the Gig Economy, in Review of Keynesian Economics, n. 2, 2014, pp 171.

² Isabelle Daugareilh, Christophe Degryse and Philippe Pochet (eds) The platform economy and social law:Key issues in comparative perspective, Working Paper 2019.10, ETUI, Bruxelles.

³ Le piattaforme online hanno reso molto più semplice offrire alloggi per affitti di breve durata, ampliando l'accesso sia per gli host sia per i turisti e accrescendo l'attenzione verso questo segmento del mercato dell'ospitalità. Un accordo siglato nel 2020 tra la Commissione europea e quattro grandi piattaforme (Airbnb, Booking, Expedia e Tripadvisor) ha permesso a Eurostat di pubblicare, a partire dal 2018, dati armonizzati sui pernottamenti prenotati tramite tali canali. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short_stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms.

queste popolazioni: anche il turismo presenta una forte concentrazione nella fascia 25–44 anni, che rappresenta il gruppo più numeroso tra i viaggiatori europei (Urhausen, 2008).

L'espansione degli **affitti a breve termine ridefinisce l'uso dello stock abitativo**. La retorica del vivere *"like a local"*, almeno nella iniziale culturale della sharing economy, e la brandizzazione dell'autenticità favoriscono l'uso intensivo degli alloggi, spesso riconfigurati per massimizzare il numero di stanze affittabili, con effetti sulle pratiche quotidiane degli abitanti temporanei, che tendono a vivere maggiormente lo spazio pubblico (Cocola-Gant et al., 2020). A sua volta, l'uso intensivo degli alloggi apre ad una trasformazione di abitudini e di svago, soprattutto tra i più giovani ma non solo, come **pratica di socializzazione** (Hollands, 1995). Bar, locali notturni, piazze e strade diventano luoghi fondamentali di incontro, soprattutto nelle ore serali. Queste dinamiche sono state interpretate attraverso concetti come la **disneyficazione dello spazio urbano**, che descrive l'intreccio tra consumo, divertimento e trasformazioni urbane (Semi, 2015). L'offerta di eventi culturali, spazi di svago e una vivace vita notturna accresce l'attrattiva urbana, influenzando sia le scelte residenziali temporanee sia la pressione sul mercato immobiliare (Maitland e Newman, 2008; Malet-Calvo, 2018; Novy, 2018). **La vitalità culturale e ricreativa diventa quindi un fattore decisivo nelle scelte di diverse tipologie di popolazioni temporanee.**

La **pressione esercitata dalle popolazioni temporanee sul mercato dell'abitare dei residenti** rappresenta un nodo centrale del dibattito sulla sostenibilità urbana e sociale, tema su cui molta letteratura si è spesa negli ultimi anni. In particolare, la competizione tra modi e usi residenziali di lungo periodo e usi temporanei degli alloggi si traduce in un aumento dei prezzi di vendita e locazione e in una riduzione della disponibilità abitativa per i residenti. Numerose ricerche empiriche hanno documentato questo fenomeno in diversi contesti urbani, tra cui Stati Uniti (Barron et al., 2007), Canada (Wachsmuth et al., 2017), Berlino (Schafer e Hirsch, 2017) e Lisbona (Cunha e Lobão, 2021). Tali dinamiche risultano particolarmente critiche nel Sud Europa, dove la prevalenza della proprietà privata, la scarsità strutturale di alloggi in affitto e la liberalizzazione dei canoni amplificano gli effetti espulsivi sul mercato residenziale (Siatitsa e Annunziata, 2017).

Un fattore che accelera e amplifica la pressione dei soggiorni temporanei sulle modalità residenziali di lungo periodo è certamente la diffusione delle **piattaforme digitali di intermediazione per l'affitto a breve termine** come Airbnb⁴, la cui diffusione dal 2013 ha facilitato l'utilizzo temporaneo di alloggi situati in contesti residenziali. Queste piattaforme operano in uno spazio intermedio tra locazione residenziale tradizionale e ospitalità alberghiera, abbassando le barriere di accesso e favorendo l'incontro internazionale tra domanda e offerta. Dal punto di vista dei proprietari, la maggiore redditività degli affitti brevi rispetto a quelli di lungo periodo può essere interpretata attraverso la *rent gap theory* (Wachsmuth e Weisler, 2018), approccio normalmente utilizzato nel contesto della gentrificazione, soprattutto nelle aree urbane più attrattive e nei casi di gestione sistematica, organizzata e professionalizzata degli immobili.

Airbnb è oggi la principale piattaforma digitale di home sharing a livello globale. Nato nei grandi centri urbani, la piattaforma si è rapidamente estesa anche a città minori e aree periferiche, grazie alla semplicità di accesso e alla facilità con cui gli utenti possono offrire o ricercare alloggi a breve e lungo termine (Di Matteo, Solariani, 2020). Dal punto di vista dei consumatori, sebbene la competitività di prezzo abbia rappresentato uno dei fattori iniziali di successo della piattaforma (Fang et al., 2016), le valutazioni degli utenti dipendono soprattutto da elementi qualitativi. Uno studio condotto su Sydney

⁴ Principale ma non unica piattaforma di intermediazione per gli affitti brevi. Altre sono Hoveaway, Couchsurfing, Vrbo, HomeExchange, HomeToGo.

mostra che le sensazioni positive sono principalmente associate alla localizzazione dell'alloggio, ai servizi offerti e, soprattutto, al comportamento dell'host, mentre il rumore emerge come principale fonte di insoddisfazione (Cheng, Jin, 2019).

A livello macroeconomico, **la presenza della piattaforma risulta più intensa in contesti caratterizzati da un buon sviluppo tecnologico**, da livelli medio-bassi di reddito pro capite e occupazione, da una cultura turistica consolidata e da un settore turistico già funzionante; incide inoltre il **tasso di cambio**, poiché le economie con valuta relativamente debole rispetto al dollaro tendono a favorire una più rapida adozione di Airbnb (Heo, Blengini, 2019, p. 48). Sul piano spaziale, studi di localizzazione urbana (Gutiérrez et al., 2017) mostrano che gli alloggi Airbnb si concentrano prevalentemente nelle aree residenziali prossime ai centri storici e ai principali poli di attrazione turistica, differenziandosi dalla distribuzione degli hotel tradizionali.

Un ulteriore filone analizza **la percezione dei residenti**, trovando percezioni spesso meno negative di quanto suggerito dal dibattito mediatico (Mody et al., 2019, p. 200), e **il rapporto con l'industria alberghiera tradizionale**. Su questo punto, la letteratura resta divisa: alcuni studi sostengono che Airbnb non rappresenti una minaccia diretta, ma stimoli piuttosto processi di adattamento e miglioramento, soprattutto negli hotel di dimensioni medio-piccole (Blal et al., 2018); altri, invece, evidenziano effetti negativi su ricavi medi, tariffe giornaliere e tassi di occupazione, indicando **Airbnb come un fattore di pressione competitiva rilevante per il settore alberghiero** (Dogru et al., 2019, p. 30). Alcuni studi, realizzati sulla città di Milano, evidenziano come l'offerta di soggiorni brevi proposta da Airbnb si sovrapponga all'offerta turistica tradizionale, quali le strutture alberghiere, nelle principali aree d'accesso alla città mentre nelle aree più decentrate, ma comunque ad alta domanda turistica stagionalizzata, l'offerta di Airbnb **evidenzi una complementarità all'offerta alberghiera**. Mentre le strutture alberghiere rispondono prevalentemente a una domanda orientata verso aree centrali ed esclusive, gli alloggi Airbnb tendono a insediarsi in quartieri meno caratterizzati dalla presenza alberghiera – come i Navigli o Sarpi – ma comunque interessati da un fabbisogno abitativo significativo, alimentato dalla forte stagionalizzazione dei flussi turistici milanesi legati a fiere, saloni e manifestazioni distribuite lungo l'intero arco dell'anno (Di Matteo, Solariani, 2020).

Oltre all'intermediazione delle piattaforme, per rispondere al mercato degli affitti transitori il legislatore ha introdotto i **contratti di locazione transitoria**⁵, spesso regolamentati da Accordi territoriali. Una recente ricerca prodotta dal Sunia Cgil di Modena pone in evidenza come il ricorso ai contratti transitori sia cresciuta negli ultimi anni ben oltre la funzione originaria a causa della crescente fragilità economica della popolazione temporanea a cui la locazione transitoria è principalmente orientata e, dal lato dell'offerta, da una accresciuta disponibilità di stanze ricavate da ristrutturazioni e frazionamenti di immobili preesistenti e un largo ricorso ai subaffitti o sublocazione, con un conseguente aumento dei costi delle stanze (Sunia Cgil Modena, 2025). L'aumento dei contratti transitori, insieme ai contratti agevolati agli studenti, è un fenomeno intercettato anche dal recente studio di Nomisma (Nomisma 2024) in un generale contesto di crescita delle locazioni e dei relativi canoni.

La crescita della domanda e dell'offerta di affitti a breve e medio termine genera una **competizione diretta con la popolazione residente**, in particolare nei quartieri più attrattivi e tra gli inquilini. La

⁵ In Italia, l'art. 5 della legge n. 431/1998 disciplina questa tipologia contrattuale, con durata tra 1 e 18 mesi, rivolta principalmente a studenti e lavoratori non residenti. Sebbene distinta dagli affitti turistici brevi, tale forma di locazione risulta particolarmente appetibile per i proprietari, sia per la maggiore redditività sia per la possibilità di aggiornare più frequentemente i canoni, riducendo al contempo il rischio di morosità rispetto ai contratti di lungo periodo (Osservatorio Immobiliare, 2018).

conversione del patrimonio abitativo verso usi temporanei produce, come già evidenziato, un aumento dei prezzi immobiliari e una riduzione degli alloggi disponibili per i residenti, con effetti di esclusione sociale a danno dei gruppi meno abbienti, favorendo in questo modo un **processo di gentrificazione di aree urbane**, e **una trasformazione dell'offerta commerciale** orientata ai nuovi abitanti, generalmente più benestanti (Cocola-Gant, 2015). Inoltre, il diverso uso di servizi pubblici tra popolazione temporanea e popolazione residente apre anche a **conflitti di natura fiscale**, poiché tali servizi sono finanziati prevalentemente dal prelievo sulla popolazione residente (Nuvolati, 2003). Strumenti compensativi come l'imposta di soggiorno producono benefici per le finanze pubbliche, ma risultano poco efficaci nel compensare gli ambiti maggiormente colpiti dagli impatti del turismo e, in parte, finiscono per incentivare ulteriormente l'attrattività turistica.

Un'ulteriore fonte di conflitto riguarda la **sfera culturale e quotidiana**, con tensioni legate a stili di vita, comportamenti e modalità di utilizzo dello spazio pubblico. Studi sull'impatto di Airbnb nei quartieri turisticati (Stergiou e Farmaki, 2020) e nelle aree ad alta concentrazione di studenti fuori sede (Garmandia et al., 2011) segnalano problemi ricorrenti come schiamazzi notturni, gestione dei rifiuti, percezione di insicurezza e stress abitativo, dovuti anche all'elevato ricambio di persone negli edifici. In alcuni casi, tali condizioni conducono all'abbandono del quartiere da parte dei residenti storici (Cocola-Gant et al., 2020). Congiuntamente questi processi innescano dinamiche a catena: la perdita di residenti stabili riduce la clientela abituale dei servizi e dei commerci locali, che tendono a spostarsi o a riconvertirsi verso i gusti dei nuovi abitanti temporanei, rafforzando ulteriormente le pressioni espulsive (Cocola-Gant, 2015). Tali trasformazioni si inseriscono nel più ampio dibattito sulla gentrificazione, che generalmente implica una sostituzione di popolazione con gruppi sociali più abbienti (Jover e Díaz-Parra, 2020). Tuttavia, nel caso delle popolazioni transitorie – in particolare dei turisti – **il risultato non è la formazione di una nuova comunità, ma la progressiva dissoluzione della residenzialità, sostituita da una presenza continua ma instabile**. Come osservato negli studi sull'economia turistica veneziana, emerge una preferenza urbana per il «cittadino-turista», che partecipa al luogo principalmente attraverso il consumo, a discapito del sostegno a una cittadinanza residente in senso pieno (Salerno, 2018).

La maggiore redditività dell'affitto breve rispetto a quello tradizionale rappresenta un potente incentivo per i proprietari, aggravato da un quadro normativo frammentato e da controlli insufficienti, che hanno prodotto **una vasta area di irregolarità fiscale e amministrativa**. In una indagine empirica condotta su circa 900 immobili in dieci città italiane nel corso del 2024 dalla Fondazione Isccon e l'Osservatorio nazionale Federconsumatori insieme a Sunia della Cgil⁶ emergono **livelli molto bassi di conformità alle norme**: solo il 52% degli alloggi monitorati risulta dotato del Codice Identificativo Nazionale (CIN) e appena l'8,5% è pienamente in regola sia con il CIN sia con le dotazioni minime di sicurezza. Le carenze sono particolarmente gravi sul fronte della sicurezza degli ospiti (estintori, rilevatori di gas e monossido, impianti antincendio), con percentuali spesso inferiori al 20%. Le irregolarità risultano più diffuse tra i piccoli operatori privati, ma coinvolgono anche gli host professionali e le principali piattaforme online, che mostrano livelli diversi e comunque insufficienti di controllo delle inserzioni. Dal punto di vista territoriale emergono forti criticità in città come Torino, Bologna, Napoli e Firenze, mentre Milano e Roma presentano dati relativamente migliori, pur restando lontani da livelli accettabili di regolarità. Sempre in tema di irregolarità, inoltre, **l'indagine sottolinea l'impatto negativo degli affitti brevi sul lavoro nel settore turistico**, caratterizzato da una riduzione dell'occupazione regolare e da un peggioramento delle condizioni di qualità e stabilità. Sul piano occupazionale, tuttavia, alcuni

⁶ Uno su dodici. L'Italia in affitto breve, indagine condotta da Federconsumatori, Sunia e Fondazione Isccon, 2024 <https://www.federconsumatori.it/wp-content/uploads/2024/12/indagine-affitti-brevi-2024.pdf>.

studi enfatizzano l'effetto moltiplicatore di Airbnb sull'occupazione turistica: secondo uno studio condotto a Madrid (Hidalgo et al. 2024), per ogni 14 camere aggiunte su Airbnb in un dato quartiere vengono creati 11 nuovi posti di lavoro nel settore turistico.

Gli affitti brevi in una prospettiva normativa

Le **locazioni brevi in Italia sono regolate normativamente dal decreto-legge n.50/2017**, integrato con le più recenti disposizioni previste nelle leggi di bilancio (2024 e 2025) e dal Decreto Legge 145/2023, che ha introdotto una disciplina fiscale specifica per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo con durata non superiore ai 30 giorni. Così come confermato anche nell'ultima legge di bilancio (per 2026) i redditi derivanti dalle locazioni brevi sono tassati con la cedolare secca al 21% per il primo immobile ed il 26% al secondo immobile: dal 1° gennaio 2026, a partire dal terzo immobile è necessario aprire la partita Iva in quanto si presume una attività di impresa. Oltre agli obblighi di registrazione presso la banca dati nazionale delle strutture ricettive (BDSR), a partire dal 1° gennaio 2025 è obbligatorio per tutte le strutture turistico-ricettive, siano esse alberghiere o extra-alberghiere, dotarsi di un Codice Identificativo Nazionale (CIN) (art.13-ter DL 145/2023) ed esporlo in ogni annuncio e presso lo stesso immobile. Il CIN è assegnato dal Ministero del Turismo allo scopo di identificare in modo univoco tutte le strutture ricettive facilitando e garantendo così la sicurezza e tracciabilità delle diverse operazioni. Inoltre, è prevista l'introduzione dell'obbligo di installazione di estintori e dispositivi di rilevazione di gas per gli immobili destinati ad affitti brevi.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale⁷ che ha sostanzialmente respinto il ricorso per legittimità costituzionale avanzata dal Governo italiano contro la legge regionale del turismo della Regione Toscana (Testo Unico sul Turismo, L-R. 61/2024), **l'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato nel dicembre 2025 anch'essa un progetto di legge della Giunta regionale sulla regolamentazione degli affitti brevi**. La proposta introduce la possibilità volontaria, per i Comuni, di distinguere chiaramente gli immobili destinati agli affitti brevi da quelli ad uso abitativo ordinario, inserendo la "locazione breve" come una specifica destinazione d'uso all'interno della categoria turistico-ricettiva nei piani urbanistici. Non si tratta di un obbligo, ma di uno strumento facoltativo: ogni Comune potrà decidere se e quando attivarlo, attraverso una procedura urbanistica semplificata, nel momento in cui ritenga necessario intervenire sul fenomeno. In questo modo, i Comuni potranno governare in modo più mirato la diffusione degli affitti brevi, individuando le aree in cui consentirli, limitarli o incentivarli, sulla base di criteri legati all'equilibrio del territorio, come il

⁷ Con la sentenza n. 186 del 2025 la Corte costituzionale ha esaminato e respinto il ricorso del Governo contro diverse disposizioni della legge della Regione Toscana n. 61 del 2024 (Testo unico del turismo), confermandone complessivamente la legittimità costituzionale. Il Governo contestava che alcune norme invadessero ambiti di competenza statale, in particolare l'ordinamento civile, la tutela della concorrenza e la libertà di iniziativa economica. La Corte ha invece chiarito che la disciplina regionale si colloca prevalentemente nelle materie del turismo e del governo del territorio, di competenza regionale, e che non incide direttamente sui contratti di locazione, ma sulle modalità di esercizio di attività economiche con rilevanti effetti territoriali e sociali. In particolare, la Corte ha ritenuto legittima l'attribuzione ai Comuni del potere di regolare le locazioni turistiche brevi nelle aree ad alta densità turistica, anche attraverso l'individuazione di zone, l'introduzione di criteri e limiti specifici e, se necessario, l'adozione di regimi autorizzatori. Tali strumenti sono stati giudicati coerenti con l'esigenza di governare l'impatto degli affitti brevi sull'assetto urbano, sulla residenzialità e sull'equilibrio tra funzioni abitative e turistiche. La Corte ha inoltre confermato la legittimità delle norme che impongono alle strutture ricettive extra-alberghiere l'obbligo di destinazione d'uso turistico-ricettiva e di gestione in forma imprenditoriale, ritenendo tali prescrizioni proporzionate e funzionali al perseguimento di un interesse pubblico. Nel complesso, la sentenza riconosce che le misure regionali perseguono una funzione sociale, volta a contenere i fenomeni di overtourism e di progressiva sottrazione di alloggi al mercato residenziale, rafforzando il ruolo di Regioni e Comuni nella regolazione degli affitti brevi come strumento di politica territoriale e abitativa. Sentenza Corte Costituzionale (Ufficio stampa https://www.cortecostituzionale.it/uploads/release/694144ef4d179.pdf?utm_source=chatgpt.com).

rapporto tra alloggi destinati al turismo e case per i residenti⁸. Gli immobili utilizzati per la locazione breve dovranno comunque rispettare standard elevati di sicurezza, igiene, qualità edilizia ed efficienza energetica, con **la possibilità per i Comuni di richiedere requisiti aggiuntivi per migliorare ulteriormente la qualità dell’offerta**. La normativa prevede inoltre che i Comuni possano utilizzare anche strumenti fiscali, come i contributi di costruzione, per orientare lo sviluppo delle locazioni brevi in base alle esigenze locali. Allo stesso tempo, viene garantita la possibilità di riportare in qualsiasi momento un immobile dalla destinazione di “locazione breve” all’uso abitativo, senza costi aggiuntivi. Questo rende **la disciplina flessibile e reversibile**, favorendo il recupero di alloggi per i residenti e rafforzando concretamente il diritto alla casa. Ad oggi, la legge regionale è stata

La diffusione degli affitti brevi nelle città a forte attrattività turistica ha alimentato un crescente dibattito pubblico, legato in particolare all’aumento dei costi abitativi, alla riduzione dell’offerta di alloggi per residenti e a problemi di sicurezza e convivenza urbana. In risposta a queste criticità, **molte amministrazioni locali hanno introdotto forme di regolamentazione** che prevedono autorizzazioni o registrazioni, limiti quantitativi sui giorni di soggiorno (*day cap*) e, in alcuni casi, il divieto degli affitti brevi in tutte o alcune zone della città (come Barcellona, Vancouver e New Orleans). Al crescere degli affitti brevi per fini turistici, le singole autorità locali hanno reagito rapidamente e diversamente. Negli Stati Uniti, città come San Francisco e New York hanno introdotto limiti severi, consentendo l’affitto solo in presenza stabile del locatario e per periodi ridotti. In Europa, le normative risultano più differenziate: Parigi richiede una licenza specifica, Londra consente l’affitto fino a 90 giorni annui senza particolari vincoli, mentre Berlino ha progressivamente allentato una regolazione inizialmente molto restrittiva, mantenendo però l’obbligo di licenza. Barcellona rappresenta il caso più radicale, avendo deciso di non rinnovare le licenze per gli affitti turistici, con l’obiettivo di eliminarli completamente entro il 2029⁹.

Numerosi **studi empirici hanno analizzato gli effetti di tali politiche**. Koster et al. (2020), esaminando 18 città della contea di Los Angeles, evidenziano come le regolamentazioni producano effetti distributivi rilevanti: perdite per i proprietari di immobili nelle aree turistiche e benefici per gli inquilini, grazie all’aumento dell’offerta abitativa e alla riduzione dei canoni di locazione. Alcuni studi (Gauß et al. 2024) dimostrano come le regolamentazioni degli affitti brevi determinano una forte riduzione dell’attività su Airbnb, coinvolgendo sia gli host direttamente colpiti dalle limitazioni sia quelli non direttamente interessati: a New York la regolamentazione ha portato ad un crollo di Airbnb, ad un aumento del mercato sommerso degli affitti brevi e ad una impennata dei canoni¹⁰ (Gessi White, 2025). Nonostante ciò, oltre un terzo degli host non rispetta le norme introdotte e solo una quota limitata di immobili viene riallocata verso l’affitto a lungo termine, senza effetti significativi sui canoni. Altri contributi mostrano, nel medio-lungo periodo, un moderato calo dei prezzi delle abitazioni e un incremento della disponibilità di alloggi, con effetti più pronunciati nei contesti in cui gli affitti brevi vengono vietati (Valentin, 2021).

⁸ Nel Comune di Bologna, ad esempio, è stata introdotta con la variante al piano urbanistico una nuova destinazione d’uso, la categoria B3, che distingue gli immobili per l’affitto turistico. Questo ha consentito di introdurre modifiche al Pug (Piano Urbanistico Generale) dove era stato inserito il limite dei 50 metri quadri per i frazionamenti degli immobili: con la categoria B3, il limite dei 50 metri quadri viene posto solo agli affitti turistici mentre per gli affitti residenziali di lungo periodo è possibile scendere sotto tale limite a patto che si rispettino le regole di abitabilità dell’immobile.

⁹ Di Antonio Eugenio, [Airbnb, caro affitti e overtourism: tra problemi e qualche soluzione](#), in lavoce.info il 19/08/2024.

¹⁰ Dennis Schall, Banned in NYC: Airbnb One Year Later, in “Skifts”, 1 settembre 2024.

Overtourism

Il tema dell'**overtourism** attraversa stagionalmente le cronache cittadine per enfatizzare come “l’impatto del turismo su una destinazione, o su parti di essa” influenzi “eccessivamente e in modo negativo la qualità della vita percepita dai cittadini e/o la qualità delle esperienze dei visitatori” (World Tourism Organization, 2018, p. 6). In particolare, soprattutto a seguito dell’ascesa del mercato degli affitti brevi, tali dinamiche contribuiscono, da un lato, a una significativa riduzione dello stock abitativo disponibile per i residenti (Wachsmuth e Weisler, 2018) e, dall’altro, a un sensibile aumento dei prezzi degli immobili (Barron et al., 2021; Koster et al., 2020). Nonostante l’ampiezza della letteratura alimentata dalla crescita delle piattaforme digitali nel settore dell’ospitalità, relativamente pochi sono gli studi sull’impatto sulle politiche di prezzo degli hotel. **La letteratura esistente mostra che Airbnb tende a esercitare una pressione competitiva soprattutto sugli hotel di fascia medio-bassa**, riducendone prezzi e ricavi, mentre l’effetto risulta più debole o nullo per le strutture di fascia alta (Zervas et al., 2017; Roma et al., 2019). Partendo da questa ipotesi, alcune osservazioni empiriche realizzate su oltre 3 mila hotel nelle principali città turistiche evidenziano come gli hotel a 1-3 stelle praticano mediamente prezzi più bassi nelle città con maggiore penetrazione di Airbnb ma questo effetto risulta più marcato nelle prenotazioni effettuate con largo anticipo e tende ad attenuarsi avvicinandosi alla data del soggiorno. Diversamente, gli hotel a 4-5 stelle applicano prezzi più elevati nelle aree ad alta penetrazione di Airbnb a tutela della coerenza tra prezzo e qualità del servizio offerto e percepita. L’impatto di Airbnb, dunque, appare eterogeneo e dinamico mostrandosi dipendente sia dal posizionamento (qualitativo) di chi offre ospitalità sia dal comportamento di chi domanda, e consuma, ospitalità (Roma et al 2021).

Una ricerca condotta in Emilia-Romagna dall’Università di Bologna nell’ambito della Fondazione Ecosister¹¹ conferma come **l’offerta peer-to-peer non si ponga solamente in una logica competitiva e sostitutiva rispetto all’offerta alberghiera ma contribuisca a ridefinire l’equilibrio dell’offerta turistica in un sistema più ampio di ospitalità stimolando innovazione, differenziazione e miglioramento qualitativo**. Gli hotel tendono a rafforzare il proprio ruolo attraverso servizi professionali e investimenti strutturali, mentre gli affitti brevi ampliano la varietà dell’offerta e permettono di intercettare segmenti di domanda diversi. In molti casi, i due modelli di ospitalità possono quindi risultare complementari. Tuttavia, lo studio evidenzia anche alcuni rischi legati alla crescita non regolata degli affitti brevi, tra cui possibili pressioni sul mercato abitativo, tensioni sociali nelle aree più turistiche e una distribuzione non sempre equilibrata dei benefici economici del turismo. Resta infatti centrale la questione della distribuzione dei benefici economici: è infatti importante capire se il reddito generato dal turismo rimanga effettivamente nelle comunità locali oppure venga intercettato da proprietari di seconde case non residenti a cui è spesso collegata la distorsione percettiva sull’overtourism. Per questo motivo, lo sviluppo del mercato peer-to-peer richiede politiche territoriali capaci di integrare le diverse forme di ospitalità e di promuovere un sistema turistico sostenibile, in cui hotel, host e comunità locali possano contribuire congiuntamente alla qualità e all’attrattività delle destinazioni. È importante però, continua lo studio, che le politiche territoriali siano differenziate e adattate alle diverse tipologie di destinazioni. Nelle aree turistiche più consolidate, come la costa e i centri urbani, dove cresce la pressione sui prezzi e sulla qualità, le politiche dovrebbero favorire una regolazione del mercato abitativo per mitigarne gli impatti sociali.

¹¹ Guizzardi, A., Costa, M., & Ranieri, E. (2025). Tracing sustainable evolution in peer-to-peer accommodation in Emilia-Romagna and its relationship with quality dynamics in the hotel segment: A municipal-level analysis. Ecosister Project – Spoke 5, Deliverable D5.4.17.

Diversamente nei mercati emergenti, come le zone montane, l'espansione del mercato degli affitti brevi potrebbe rappresentare un'opportunità per sviluppare economie turistiche diversificate.

Alcuni studi sulle principali città italiane (Celata, Romano, 2020) sostengono che **l'overtourism vada compreso come un processo spaziale e sociale, legato alle modalità con cui il turismo si innesta nella città, piuttosto che come un problema di "capacità di carico" in senso stretto**, concetto derivato dalla letteratura sulla gestione delle destinazioni naturali e rurali. Proprio in quanto processo spaziale e sociale di zone specifiche e limitate, l'impatto dell'overtourism difficilmente riesce ad essere intercettato attraverso analisi quantitative che hanno come riferimento territoriale l'intero comune o l'intera area provinciale. Sia il tentativo di Nomisma¹² di rispondere alla domanda se gli affitti brevi abbiano un impatto sull'offerta abitativa sia l'indice di sovraffollamento turistico prodotto da Demoskopika¹³ risultano quindi analisi utili ma non capaci di restituire nel dettaglio gli effetti degli affitti brevi sulle diverse porzioni del territorio. Certamente lo stock di case "vuote" (7,4% sull'intero patrimonio immobiliare a fronte dell'1,3% delle case in affitto breve) è un elemento importante nella determinazione dell'offerta abitativa ma il fenomeno degli affitti brevi così fortemente localizzato rischia di essere eccessivamente trascurato o sottovalutato se diluito e comparato rispetto alla totalità del patrimonio abitativo¹⁴. Lo studio di Nomisma, tuttavia, ha il merito di collocare il fenomeno degli affitti brevi in una dinamica immobiliare ben più ampia caratterizzata da una caduta della compravendita di immobili a fronte di un calo del potere di acquisto (soprattutto a fronte della spinta inflazionistica 2021-2024) e da una domanda alta di affitti a cui il mercato abitativo, pubblico e privato, non riesce a dare una risposta efficace spingendo i canoni di locazione verso l'alto¹⁵. L'inefficacia della risposta è da ricercarsi, tra le altre cose, al largo inutilizzo o sottoutilizzo degli immobili, alla necessità di riqualificazione immobiliare, al crescente bisogno abitativo delle fasce più deboli della popolazione e ad una dinamica di crescita polarizzata delle famiglie in base alla numerosità dei componenti.

La diffusione delle piattaforme di affitto breve, in particolare **Airbnb ha favorito la turistificazione diffusa degli spazi residenziali alterando il rapporto funzionale tra aree turistiche e aree dell'abitare** e spingendo ad una progressiva espulsione dei residenti e all'erosione del tessuto sociale nei quartieri in linea con la lettura critica sulla gentrificazione turistica (Cocola-Gant, 2016): l'overtourism viene quindi tematizzato e interpretato come conflitto urbano tra rendite immobiliari e diritti degli abitanti, più che come problema di sovraffollamento. In linea con la letteratura sulla politicizzazione delle trasformazioni spaziali (Harvey, 2012), l'analisi comparativa non rileva una linearità tra intensità dell'overtourism e conflitto sociale: città come Bologna, pur avendo un'incidenza più bassa di affitti brevi rispetto ad altre, registrano forti mobilitazioni e reazioni politiche, mentre in altri contesti l'impatto è elevato ma le risposte sociali sono più deboli o tardive. Per affrontare il fenomeno di overtourism, dunque, non è sufficiente la sola gestione dei flussi turistici. È necessario intervenire strutturalmente sul mercato dell'abitare e sui diritti dell'abitare favorendo una regolazione degli affitti brevi come elemento strutturale dello sviluppo urbano (Celata e Romano, 2020).

¹² Nomisma (2024), Housing in Italia e il ruolo delle locazioni brevi, Nomisma.

¹³ <https://demoskopika.it/wp-content/uploads/2025/07/CS-Overtourism-2025.pdf>.

¹⁴ Tant'è che anche lo studio Nomisma riconosce come gli affitti brevi abbiano un impatto non marginale sull'offerta abitativa nei centri storici delle grandi città, ovvero aree urbane dove i soggiorni brevi sono molto più concentrati: "Nei **centri storici delle principali città d'arte**, ad esempio, **la penetrazione delle locazioni brevi** rispetto allo stock abitativo è **superiore alla media nazionale**. A Roma, per esempio, sebbene gli immobili dedicati a locazioni brevi (per almeno 120 notti l'anno) rappresentino lo 0,5% del totale, nel centro storico questa percentuale sale al 4,5%; a Firenze gli immobili dedicati a locazioni brevi rappresentano in media l'1,7%, mentre nel centro storico il 6,1%; a Venezia, la percentuale è dell'1,4% in media e del 3,5% nel centro storico" (Nomisma, 2024).

¹⁵ L'indice di affordability, ovvero l'incidenza dei canoni sui redditi familiari, è cresciuto dal 22% del 2015 al 25,4% del 2023 con picchi di oltre il 35% per le grandi città turistiche come Roma, Venezia e Firenze.

La questione abitativa nelle città universitarie

Le città sono forme di organizzazione sociale plasmate e trasformate dai rapporti di potere in essere (Valentine, 1996) e dalle diverse idee di cittadinanza espresse dalle distinte popolazioni che le abitano (Bauböck, 2003). Così come la turistificazione (Sequera & Nofre, 2018) interpreta una declinazione del generale processo di gentrification a cui le città sono esposte, anche la **studentificazione** (Smith, 2005) **impone una trasformazione e riorganizzazione del contesto urbano da un punto di vista sociale, economico ma anche fisico**. Sebbene la platea degli studenti e studentesse raccolga al suo interno una pluralità di bisogni diversi (Nakazawa, 2017), è comunque possibile affermare che forti sono le pressioni che la presenza di studenti e studentesse esercita sul contesto urbano esprimendo anche una conflittualità con gli interessi e bisogni della popolazione residente.

Se si guarda al rapporto tra studenti e studentesse e città, e quindi inevitabilmente tra università e città, una delle sfide più attuali è certamente la dimensione dell'abitare. La crescente rilevanza del settore degli alloggi per la popolazione studentesca rappresenta oggi una questione cruciale, soprattutto per le sue implicazioni in termini di sostenibilità sociale delle università e dei contesti urbani che le ospitano (Sotomayor et al. 2022). Le recenti mobilitazioni studentesche, in Italia ma non solo, hanno riportato al centro del dibattito pubblico una crisi abitativa che si manifesta da tempo e che nasce dall'intreccio tra aumento della domanda in alcuni contesti urbani, insufficienza delle politiche per il diritto allo studio e progressivo impoverimento delle famiglie. Crisi abitativa ulteriormente aggravata dalla crescente competizione per la casa legata alle trasformazioni del mercato immobiliare e all'espansione degli affitti brevi e turistici.

L'attrattività esercitata dalle università produce effetti urbani rilevanti e non ancora pienamente compresi. Tra questi, la progressiva finanziarizzazione dell'abitare studentesco, che ha trasformato gli alloggi per studenti in **asset immobiliari altamente redditizi**, attirando investimenti da parte di operatori nazionali e internazionali nel settore delle *Purpose-Built Student Accommodation (PBSA)* (Colopardi & Nurra 2019). Accordi pubblico-privati e partnership con le università contribuiscono a rafforzare questa tendenza, mentre le politiche pubbliche, a livello nazionale e locale, sembrano orientarsi sempre più verso il sostegno dei segmenti più remunerativi dell'abitare, con effetti collaterali evidenti sul diritto alla casa per una pluralità di gruppi sociali.

In questo contesto, **la popolazione studentesca emerge come un gruppo particolarmente vulnerabile dal punto di vista abitativo**. Gli studenti, soprattutto fuori sede, risultano fortemente esposti ai processi di espulsione connessi all'incremento della rendita urbana nelle aree centrali, che può derivare tanto dall'overtourism quanto dalla concentrazione di capitali immobiliari (Wachsmuth e Weisler 2018; Barron et al. 2021). All'interno di questo quadro si colloca il dibattito sulla studentification, termine utilizzato per descrivere le trasformazioni sociali, economiche, culturali e fisiche che interessano le città universitarie in seguito alla crescente presenza studentesca (Smith 2002; 2005). La letteratura evidenzia come tale processo sia strettamente connesso alle dinamiche del mercato immobiliare e alla riconversione del patrimonio abitativo esistente, più che all'azione diretta degli studenti, spesso considerati impropriamente come attori pionieri della trasformazione urbana (Hubbard 2008; Nakazawa 2017). Se da un lato, la studentificazione può produrre benefici in termini di rivitalizzazione urbana, attrattività e dinamismo economico (Smith 2005; Abdul-Rahman et al. 2023), dall'altro, può generare conflitti locali, sostituzione funzionale dei servizi e tensioni con la popolazione residente (Hubbard 2008; Kinton et al. 2016; 2018). **Gli studenti, da affittuari "desiderabili", si sono progressivamente trasformati in soggetti fragili, spesso espulsi dal mercato o relegati in soluzioni abitative precarie** a cui le politiche pubbliche tentano di rispondere attraverso strumenti urbanistici e

regolativi, nonché mediante un rafforzamento dell'offerta pubblica e convenzionata di alloggi. Più in generale, le trasformazioni in atto nelle città italiane segnalano il passaggio verso modelli urbani sempre più fondati sulla temporaneità delle popolazioni, sull'erosione della residenzialità stabile e sulla crescente competizione tra usi dell'abitare (Martinotti 1993; Balducci 2023).

Il fenomeno degli affitti brevi attraverso i numeri

La letteratura sugli affitti brevi produce evidenze su come il fenomeno degli affitti brevi generi effetti economici, sociali e culturali nella composizione demografica dei centri urbani, nel mercato dell'abitare, nelle condizioni dell'abitare, con particolare riferimento alle città universitarie, e alla domanda turistica e all'offerta ricettiva. Proprio per questo, il percorso di ricerca si propone di interrogare le principali banche dati che offrono una prospettiva territoriale e costruire un quadro statistico di riferimento su cui poi innestare la parte più qualitativa della ricerca, ovvero le interviste semi-strutturate agli stakeholder territoriali.

Gli affitti brevi

Il quadro nazionale

La dinamica di crescita degli affitti brevi in Italia è un fenomeno attenzionato da più prospettive con l'obiettivo di esaltarne prevalentemente l'effetto trascinamento sull'economia, da un lato, e, dall'altro, di rappresentarne la velocità di cambiamento che impone al mercato dell'abitare. Le analisi del fenomeno degli affitti brevi poggiano in larga misura sui dati disponibili sulla piattaforma Airbnb, il principale strumento di intermediazione tra domanda e offerta abitativa. Tra il 2017 ed il 2024 (Chiodelli, Ferreri, 2025), **le unità abitative attive su Airbnb sono cresciute da 494 mila a 754 mila, con un incremento del 52%, passando da 2,1 milioni di posti letto a oltre 3,2 milioni e più che raddoppiando le notti prenotate** (da 23,2 milioni nel 2017 a 52,9 milioni nel 2024). Dopo il picco del 2019 (642 mila unità abitative attive), la disponibilità di soluzioni abitative è scesa nel biennio (2020-2021) della pandemia (494 mila unità abitative nel 2021) per poi riesplodere negli anni successivi. La larga parte delle unità poste in piattaforma è rappresentata da intere abitazioni (82% nel 2024 a fronte del 74% del 2017) mentre le stanze private rappresentano una quota minoritaria (17%): il resto è da attribuire o a camere condivise o stanze d'albergo lasciando intendere come anche le strutture ricettive turistiche si appoggino ad Airbnb per la gestione della propria offerta abitativa. Rispetto alla durata delle locazioni, il 2024 vede il 94% dei soggiorni inferiore alla settimana e il 25,5% a una sola notte.

La **distribuzione geografica** degli annunci su Airbnb vede come il fenomeno degli affitti brevi si concentri prevalentemente nelle grandi città (come Milano, Roma, Firenze e Venezia), nei centri d'arte e nei principali poli turistici, come le zone costiere e grandi laghi del Nord Italia. Altre zone, le cosiddette aree interne, presentano, diversamente una scarsa presenza di alloggi attivi in piattaforma.

Figura 1 – Annunci Airbnb attivi nel 2024

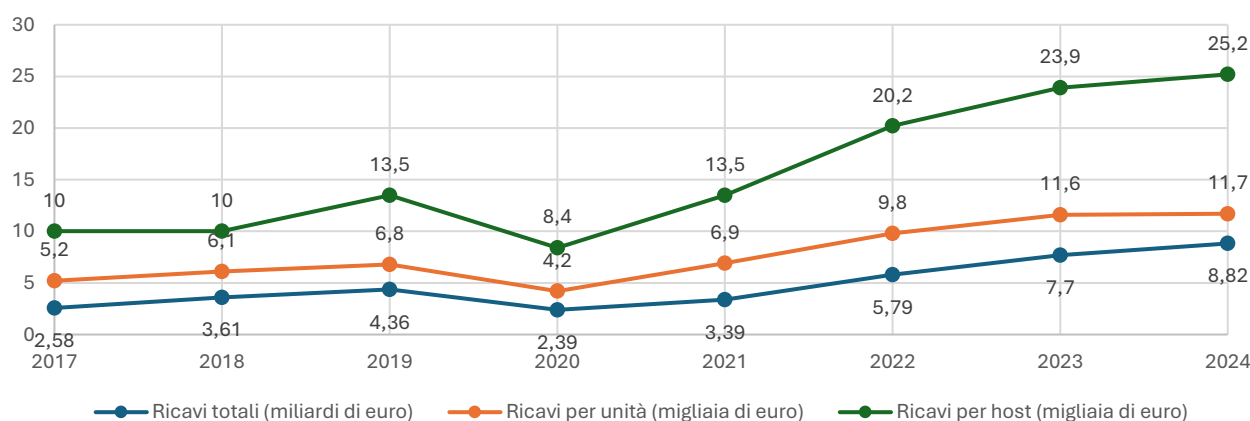


Annunci Airbnb attivi (2024)

Fonte: Airbnb (Politecnico di Torino)

A crescere nel tempo non è solo la dimensione quantitativa del ricorso agli affitti brevi tramite Airbnb ma anche gli **indicatori di prestazioni**. Solitamente sono tre i livelli prestazionali monitorati: il tasso di occupazione, ovvero il rapporto tra numero di notte prenotate e il numero di notti effettivamente disponibili, il numero medio di notte prenotate annualmente per singolo annuncio e la tariffa media giornaliero, ovvero il cosiddetto *average daily rate* (ADR). Se il tasso di occupazione è salito del +72% passando da 0,19 nel 2017 allo 0,33 nel 2024, cresce anche del +50% il numero di notti prenotate annualmente per unità abitativa disponibile (da 47 a 70 notti). Tale incremento prestazionale è stato accompagnato da un incremento della tariffa media da 111 euro nel 2017 a 167 euro nel 2024 (+50%). L'aumento dell'uso intensivo delle abitazioni in affitto breve insieme alla crescita parallela delle tariffe medie ha portato ad una **lievitazione complessiva dei ricavi totali: da 2,5 miliardi nel 2017 a 8,8 miliardi nel 2024**. Allo stesso tempo, crescono più velocemente i ricavi per singola unità (da 5,2 mila euro a 11,7 mila euro) e, contando che più host possono disporre di più unità abitative, i ricavi per singolo host (da 10 mila a 25,2 mila euro nell'anno) (Chiodelli, Ferreri, 2025).

Figura 2 – Ricavi da Airbnb, 2017-2024

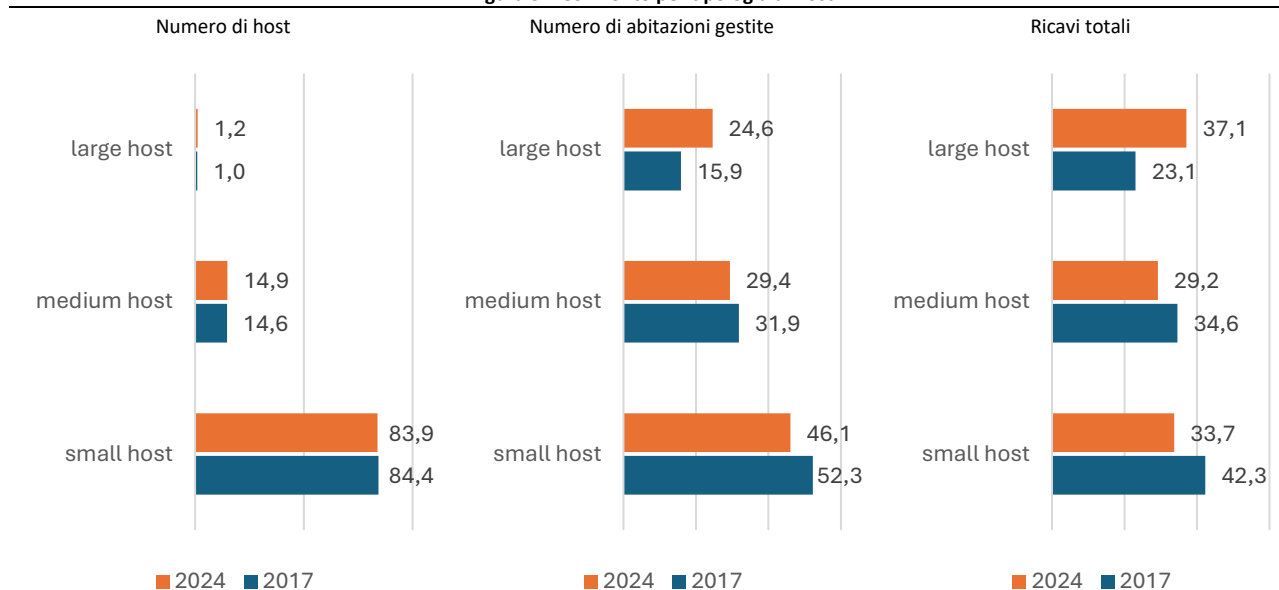


Fonte: Airbnb (Politecnico di Torino)

Altra prospettiva di interesse da cui osservare il fenomeno degli affitti brevi è la **tipologia di host** che, in base al numero di abitazioni gestite possono essere *small host* (1 o 2 abitazioni), *medium host* (da 3 a 10 abitazioni) e *large host* (più di 10 abitazioni). Complessivamente, gli host sono cresciuti a livello nazionale tra il 2017 ed il 2024 (Chiodelli, Ferreri, 2025) per oltre un terzo (+36%) passando da 257 mila a 350 mila con una media di abitazioni per *host* cresciuta da 1,92 a 2,15 come effetto, come vedremo, di un aumento più rapido dei *large host*, e quindi figure professionali specializzate. **Pur continuando a rappresentare la larga maggioranza (84,4% nel 2017 e 83,9% nel 2024), gli small host registrano una crescita del +35,1% tra il 2017 ed il 2024 a fronte del +77,2% dei large host**. Nonostante la rapida crescita, i *large host* rappresentano una quota assai marginale del totale degli host (1,2% nel 2024). **I dati, dunque, confermano come Airbnb sia utilizzata in larga misura da piccoli proprietari immobiliari come forma di integrazione al reddito ma, allo stesso tempo, come sia in rapida crescita un uso della piattaforma da professionisti della rendita immobiliare**. Questo fenomeno appare con ancora più nitidezza se si osserva il numero di abitazioni per tipologia di *host*: fatto 100 il numero di abitazioni complessive su Airbnb nel 2024 quelle gestite da *large host* è pari al 25% (46,1% da *small host*) a fronte 15,9% nel 2017 (52,3% da *small host*). A crescere, per i *large host*, inoltre, è anche il numero medio di unità abitative gestite passate da 31,8 nel 2017 a 42 nel 2024 e i volumi di posti letto gestiti cresciuti dal 19% del 2017 al 28% del 2024.

La natura professionale dei *large host* si intuisce anche comparando i diversi indicatori prestazionali che vedono un numero medio di notti prenotate per unità abitativa più alto (76 sulle 62 degli *small host* nel 2024), un tasso di occupazione più alto (0,40 a fronte dello 0,29 degli *small host* nel 2024) e tariffe medie più alte (235 euro per notte a fronte dei 137 euro degli *small host* nel 2024). In un generale crescita della redditività per *host*, la più rapida crescita delle misure prestazionali per i *large host* produce una crescita della loro incidenza sul totale dei ricavi generati da Airbnb: nonostante rappresentino solo l'1,2% della totalità degli *host*, i *large host* intercettano 3,3 miliardi degli 8,8 miliardi generati da Airbnb, ovvero il 37% a fronte del 23,1% del 2017 (0,6 miliardi).

Figura 3 – Confronto per tipologia di host



Fonte: Airbnb (Politecnico di Torino)

In base allo studio di Nomisma (Nomisma 2024) commissionato da Airbnb (dati più aggiornati al 2023), il fenomeno degli affitti brevi oltre a rappresentare una crescita in sé produce un effetto moltiplicatore lungo almeno tre direttrici distinte:

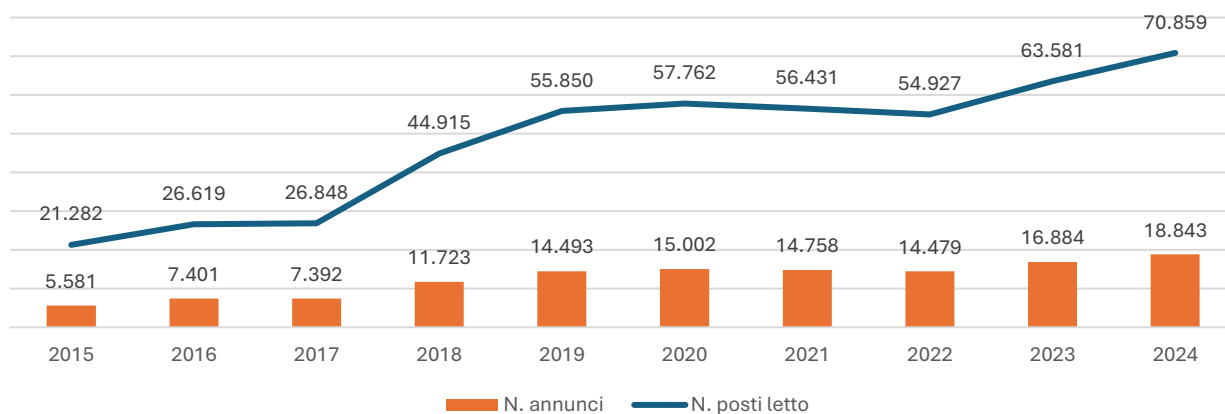
- In termini di **valore della produzione**, l'impatto complessivo del mercato degli affitti brevi tramite Airbnb è stimato essere pari a 7,9 miliardi di euro di cui 3,8 miliardi come effetto diretto (ovvero i redditi guadagnati dagli Host e gli acquisti dai fornitori diretti di Airbnb, come servizi di pulizia e catering), 1 miliardo come effetto indiretto (ovvero che derivano dalla domanda generata lungo l'intera catena del valore, attivando ulteriori fornitori come produttori di prodotti per la pulizia) e 3,1 miliardi come effetti indotti (ovvero attribuibili all'aumento della domanda finale determinato dai percettori di reddito coinvolti nelle attività innescate dalla presenza di Airbnb). **Il moltiplicatore generato dal mercato delle locazioni brevi è quindi pari a 3:** ossia ogni euro investito nel mercato degli affitti brevi ne genera altri 3 euro;
- In termini di **occupazione**, si stima che il mercato delle locazioni brevi gestite tramite Airbnb produca 54.246 unità di lavoro (ossia unità a tempo pieno), di cui quasi 22mila attivate come impatto indiretto e/o indotto;
- Oltre ad attivare la **spesa dei turisti** (stimati circa 133 euro come spesa media quotidiana per persona), il mercato degli affitti brevi rappresenta **una risposta ricettiva alla crescita dei flussi turistici a cui le sole strutture alberghiere tradizionali non sarebbero state in grado di**

assorbire: la domanda turistica dal 2014 al 2023 in Italia è cresciuta del +18,4% (+63,9 milioni di presenze incrementali) a cui è corrisposto un aumento del +40% delle strutture extralberghiere (+48 milioni) e del +8% (+20,4 milioni) delle strutture alberghiere. Nel 68% dei casi, coloro che si rivolgono agli affitti brevi sono famiglie che cercano, principalmente, uno spazio adeguato alle esigenze specifiche, una posizione comoda e una soluzione economica.

La prospettiva territoriale: affitti brevi in Emilia-Romagna

Il fenomeno degli affitti brevi in Emilia-Romagna è stato recentemente osservato in un report prodotto da Art-ER¹⁶ (Art-ER, 2025), in cui l’Agenzia regionale propone uno strumento di monitoraggio sulle locazioni turistiche di breve periodo a partire dai dati Inside Airbnb, ovvero uno dei primi tentativi di fornire dati sugli affitti brevi attraverso la metodologia di web scraping direttamente dalla piattaforma Airbnb¹⁷. Il monitoraggio, inoltre, propone anche una piattaforma consultabile on line attraverso la quale ricercare dati e approfondire per singolo territorio provinciale il fenomeno degli affitti brevi¹⁸. Pur consapevoli delle inevitabili limitazioni (per cui si rimanda alla lettura del report nelle avvertenze metodologiche iniziali), il monitoraggio regionale offre spunti di alto interesse per leggere l’evoluzione degli affitti brevi nel tempo nel territorio regionale, la tipologia di host, il livello di occupazione delle locazioni e l’impatto sulle dinamiche turistiche e sul mercato dell’abitare.

Figura 4 – Numero di annunci pubblicati e posti letto in Emilia-Romagna. Serie storica 2015-2024



Fonte: Elaborazione Art-Er su dati Inside Airbnb

A partire dal primo anno di monitoraggio, il 2015, è possibile osservare come il numero complessivo di annunci registrati a livello regionale ammonti a 5.581 con una forte concentrazione nei comuni capoluogo, soprattutto Bologna, e in alcune aree costiere: Bologna (1.548 annunci, pari al 27,7% del totale), Rimini (433; 7,8%), Ravenna (272; 4,9%), Parma (252; 4,5%), Ferrara (189; 3,4%), Modena (145; 2,6%) e Reggio Emilia (118; 2,1%), nonché in alcuni comuni costieri, tra cui Comacchio (192; 3,4%), Cervia (126; 2,3%), Riccione (115; 2,1%) e Cesenatico (107; 1,9%). Complessivamente, **i primi dieci comuni per numero di annunci sommano oltre il 60% del totale regionale, segnalando una marcata polarizzazione territoriale del fenomeno.** Nello stesso anno, 39 dei 330 comuni della

¹⁶ ART-ER Attrattività Ricerca Territorio è la Società Consortile dell’Emilia-Romagna per favorire la crescita sostenibile della regione attraverso lo sviluppo dell’innovazione e della conoscenza, l’attrattività e l’internazionalizzazione del territorio.

¹⁷ In Italia gli studi sugli affitti brevi si concentrano soprattutto sulle grandi città, dove i dati sono più disponibili. A livello regionale, il progetto Inside Airbnb copre solo Bologna; per colmare questa lacuna, ART-ER ha incaricato Housing Justice Data Lab (ente responsabile del progetto Inside Airbnb) di fornire un dataset storico sull’intero territorio regionale.

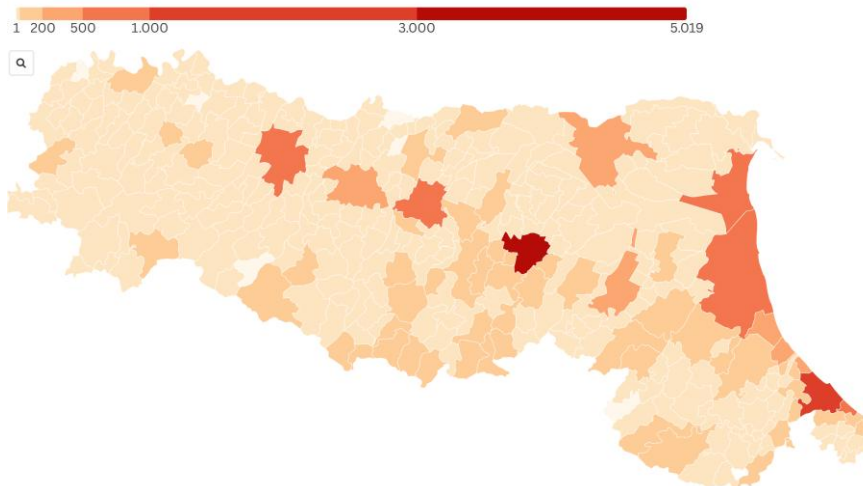
¹⁸ <https://emiliaromagnainnodata.art-er.it/gli-affitti-brevi-turistici-in-emilia-romagna/>.

regione (poco meno del 12%) risultano privi di annunci. Si tratta in prevalenza di comuni di pianura o montani con meno di 15.000 abitanti, localizzati soprattutto nelle province di Piacenza, Reggio Emilia, Modena e Parma.

Con il passare del tempo, **il numero di annunci aumenta rapidamente raggiungendo i 18.843 nel 2024**, triplicando quindi il suo valore dal 2015 (+238%). In termini distributivi, gli annunci continuano a concentrarsi anche nel 2024 nei comuni capoluogo e lungo le aree costiere, confermando la polarizzazione del fenomeno (circa il 63% degli annunci si concentra nei primi 10 comuni in classifica): Bologna (5.019, pari al 26,6% degli annunci nel 2024), Rimini (1.802, pari al 9,6%), Ravenna (953, 5,1%), Parma (881, 4,7%), Modena (718, 3,8%), Comacchio (595, 3,2%), Riccione (536, 2,8%), Ferrara (483, 2,6%), Cervia (455, 2,4%), Reggio Emilia (400, 2,1%), Bellaria-Igea Marina (354, 1,9%) e Cesenatico (344, 1,6%).

Rimangono solo 8 su 330 (2,4%) i comuni che, secondo i dati disponibili, non presentano annunci su piattaforma e si tratta di comuni con popolazione inferiore ai 15.000 abitanti montani o di pianura.

Figura 5 – Numero di annunci Airbnb pubblicati per comune, 2024

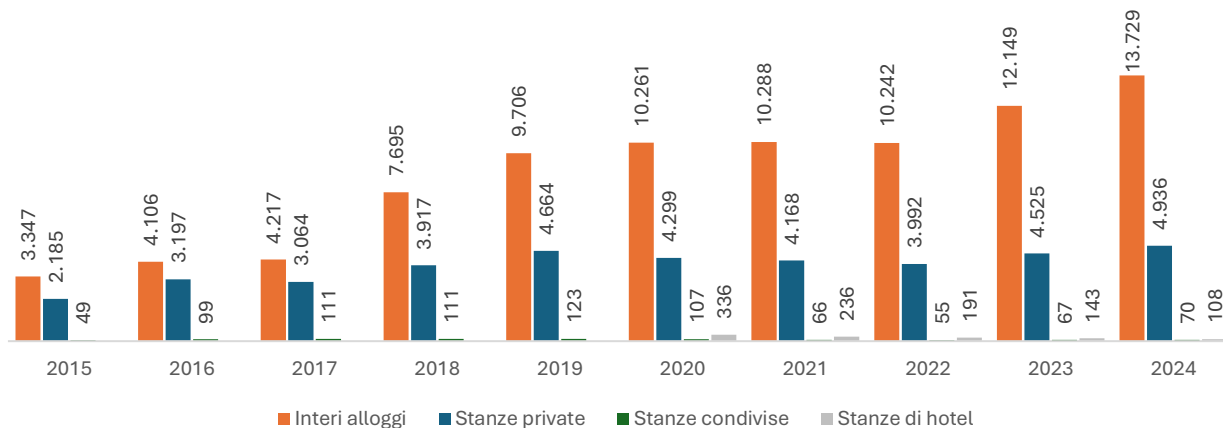


Fonte: Elaborazione Art-Er su dati Inside Airbnb

Nello stesso periodo, **il numero di posti letto è passato da poco più di 21 mila nel 2015 a sfiorare i 71 mila nel 2024 registrando due forti accelerazioni**: dal 2017 al 2019 (passando da 27 mila a 56 mila posti letto) e poi ancora dal 2022 al 2024 (passando da 55 mila a 71 mila posti letto). Pur continuando ad esprimere la più alta incidenza di annunci e posti letto a Bologna (27,7% nel 2015 e 26,6% nel 2025), nel tempo si registra una crescita importante nella zona costiera e soprattutto a Rimini (che passa dal 7,8% al 9,6% tra il 2015 e 2024). Il rapporto tra posti letto e annunci è rimasto relativamente stabile nel tempo (3,6 e 3,9) a indicare come la capacità media degli alloggi offerti in piattaforma non abbia subito variazioni significative.

La crescita degli annunci è stata trainata principalmente dalla tipologia “interi appartamenti”, cresciuti del +310% tra il 2015 ed il 2024 (da 3,3 mila a 13,8 mila) mentre la tipologia “singole stanze” dopo un iniziale accelerazione (2015-2019) si stabilizza intorno ai 4-5 mila fino al 2024. Così come la letteratura ha più volte evidenziato, chi si rivolge ad Airbnb tende ad affittare l’intera unità immobiliare mentre il mercato delle stanze singole si appoggia anche su altre piattaforme.

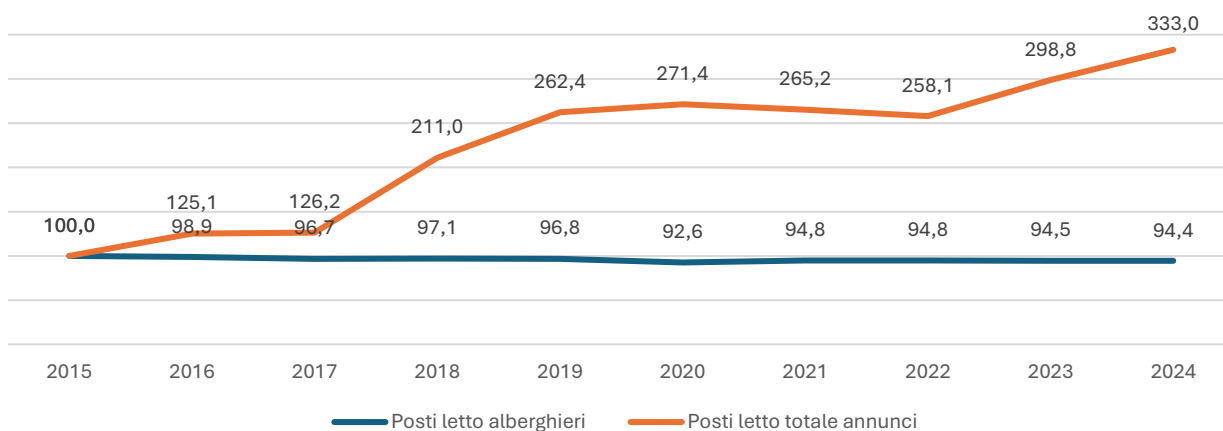
Figura 6 – Numero di annunci Airbnb pubblicati per tipologia di alloggio, 2024



Fonte: Elaborazione Art-Er su dati Inside Airbnb

Il rapporto, inoltre, pone a confronto la crescita degli annunci registrati in Airbnb con il complessivo degli immobili residenziali (dato di stock, fonte OMI) e le strutture alberghiere “tradizionali” (fonte Istat). Nel primo confronto emerge, come l’incidenza del fenomeno degli affitti brevi cresca, in generale, per effetto di una accelerazione più spiccata rispetto al complesso del patrimonio residenziale e, nello specifico, con maggiore velocità nei comuni costieri e in località minori ma con una vocazione turistica crescente (es. Tredozio, Premilcuore nella provincia di Forlì-Cesena e Fiumalbo, Riolunato, Montecreto nella provincia di Bologna). Nel confronto con il trend dei posti letto delle strutture alberghiere, **si segnala su tutto il territorio regionale una flessione dell’offerta ricettiva alberghiera** (-5,6%, ovvero 16.676 posti letto in meno in 10 anni) **a fronte di un aumento dei posti letto disponibili in piattaforma** (+233% tra il 2015 e 2024). Il rapporto, tuttavia, mostra molte differenze in base al territorio considerato. Se a Bologna, Parma e Ferrara, ad esempio, alla rapida crescita del fenomeno degli affitti brevi si registra una sostanziale tenuta dei posti letto delle strutture ricettive alberghiere così da portare le due curve ad avvicinarsi (e nel caso di Bologna a superare), a Rimini e in tutti i comuni costieri la repentina accelerazione degli alloggi su piattaforma non riesce comunque ad avvicinarsi ai volumi di posti letto proposti dalle strutture alberghiere, come espressione di un mercato turistico molto strutturato nel tempo.

Figura 7 – Posti letto alberghieri e Posti letto annunci. Dati regionali. Serie storica 2015-2024 (anno base 2015=100)



Fonte: Elaborazione Art-Er su dati Inside Airbnb e Istat

Il fenomeno degli affitti brevi, tuttavia, non va posto necessariamente in contrapposizione alle strutture ricettive alberghiere. Come evidenziato da una ricerca prodotta dall'Università di Bologna sui comuni dell'Emilia-Romagna¹⁹, la crescita degli alloggi peer-to-peer, a cui gli affitti brevi rimandano, ha progressivamente trasformato l'ecosistema dell'ospitalità regionale, modificando non solo l'offerta di alloggio ma anche le strategie competitive del settore alberghiero. **La crescita dell'offerta peer-to-peer, infatti, non si è verificata solo nelle destinazioni turistiche consolidate ma anche e soprattutto in territori meno centrali dal punto di vista turistico, come le zone appenniniche e i comuni con attrattività culturale e paesaggistica, introducendo a forme di ospitalità più diffuse rispetto alla tradizione concentrazione alberghiera.** E l'offerta non è cresciuta solo in una direzione quantitativa ma anche qualitativa. L'analisi della dinamica dei prezzi, infatti, mostra come l'aumento della domanda sia trainato anche da strategie di posizionamento basate sulla qualità e sulla segmentazione dell'offerta: l'analisi delle recensioni e dei punteggi indica una **crescente professionalizzazione degli host** e una maggiore attenzione alla gestione dell'esperienza turistica che tende ad avvicinarsi agli standard del settore alberghiero.

Gli affitti brevi, dunque, non si pongono solo in una logica sostitutiva all'offerta alberghiera ma contribuiscono a ridefinirne le strategie competitive all'interno del sistema dell'ospitalità. In molti casi, infatti, gli hotel reagiscono alla crescente presenza degli affitti brevi rafforzando le proprie strategie di differenziazione basate sulla qualità del servizio. Investimenti in pulizia, sicurezza, innovazione tecnologica, sostenibilità ambientale e personalizzazione dell'esperienza del cliente rappresentano alcune delle principali leve attraverso cui le strutture alberghiere cercano di mantenere il proprio vantaggio competitivo.

I dati mostrano, inoltre, che i miglioramenti nella qualità dell'offerta Airbnb tendono a essere accompagnati da miglioramenti anche nella qualità degli hotel. Questo andamento parallelo suggerisce che la concorrenza tra le due forme di ospitalità può avere un effetto complessivamente positivo sull'innalzamento degli standard del settore.

Le relazioni tra affitti brevi e settore alberghiero cambiano a seconda del tipo di destinazione. Nei comuni culturali e nelle località montane gli affitti brevi sono in forte crescita e tendono a integrare l'offerta alberghiera, ampliando la capacità ricettiva soprattutto dove gli hotel sono pochi. Nelle città e nelle località costiere, invece, il mercato è più maturo e la competizione tra hotel e affitti brevi è più intensa, ma questo favorisce anche una maggiore professionalizzazione e un miglioramento della qualità dell'offerta. Nelle località termali, infine, gli hotel mantengono un vantaggio competitivo grazie ai servizi specifici legati alle terme, che limitano l'espansione degli affitti brevi.

Nell'analisi del fenomeno degli affitti brevi, il rapporto Art-ER continua proponendo un cambio di prospettiva, **la tipologia dell'host**, ossia i soggetti che gestiscono gli annunci di Airbnb. Considerando solo degli annunci che si riferiscono all'intero appartamento e contando solo gli host che hanno almeno un appartamento in Emilia-Romagna, è possibile distinguere 4 tipologie di host in funzione del numero di interi alloggi gestiti tramite piattaforma²⁰:

- Host di piccole dimensioni (1 alloggio)

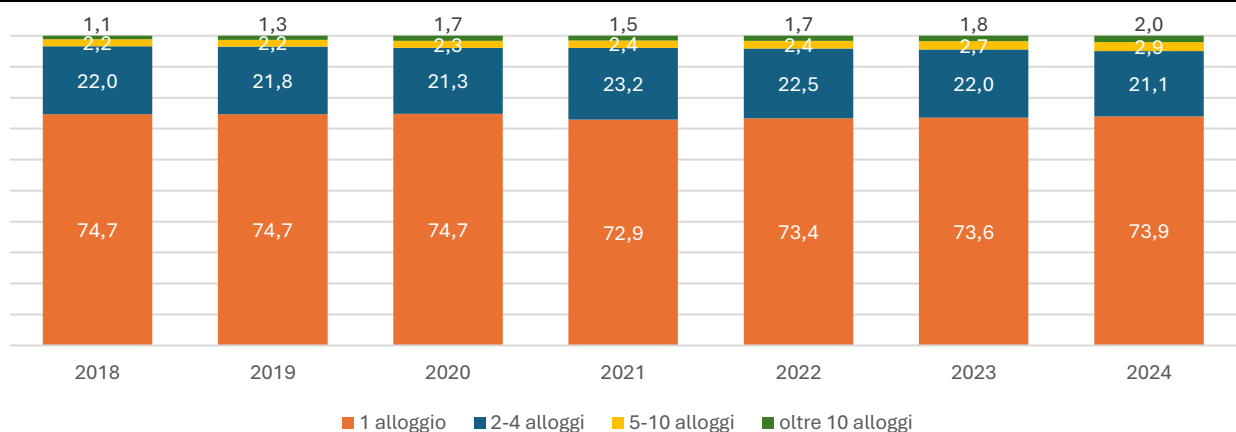
¹⁹ Guizzardi, A., Costa, M., & Ranieri, E. (2025). Tracing sustainable evolution in peer-to-peer accommodation in Emilia-Romagna and its relationship with quality dynamics in the hotel segment: A municipal-level analysis. Ecosister Project – Spoke 5, Deliverable D5.4.17.

²⁰ Nella definizione delle classi si è fatto riferimento alla soglia prevista dalla normativa italiana vigente al tempo della scrittura del report secondo la quale al superamento di quattro appartamenti, non è più applicabile la cedolare secca e l'attività viene considerata a carattere imprenditoriale piuttosto che meramente privata.

- Host di medie dimensioni (da 2 a 4 alloggi)
- Host di grandi dimensioni (da 5 a 10 alloggi)
- Host di grandissime dimensioni (oltre 10 alloggi).

Gli host di un solo alloggio continuano a rappresentare la maggioranza nel tempo (74,7% nel 2015 e 73,9% nel 2024) ma gli host di grandissime dimensioni mostrano il trend di crescita (da 1,1% nel 2015 al 2% nel 2024 con una crescita del +171,4% a fronte di un aumento medio del +49,8%). **Ma se si considera la distribuzione degli alloggi per tipologia di host risulta ancora più chiaro quanto stia crescendo l'utilizzo della piattaforma come strumento di rendita immobiliare dei grandi proprietari.** Dal 2018, infatti, è possibile osservare come il volume di alloggi gestiti da host di piccole e medie dimensioni sia in contrazione a fronte di un aumento degli alloggi gestiti da host di grandi e grandissime dimensioni. In particolare, si rileva che nel 2018 il 10,9% degli annunci era gestito da host con oltre 10 alloggi, mentre nel 2024 è il 16,2%; gli annunci di host con un solo appartamento nel 2018, invece, rappresentavano il 51,7% dell'offerta, scivolata al 45,8% nel 2024. **Complessivamente gli host di grandi e grandissime dimensioni (con 5 e più alloggi) gestiscono nel 2024 poco più di un quarto (26,1%) dell'offerta di interi alloggi.** Anche in questo caso, gli host di grandissime dimensioni risultano più diffusi nei comuni capoluogo (soprattutto Bologna, Parma e Ravenna) e in tutta l'area costiera.

Figura 8 – Numero di host per numero di alloggi in Emilia-Romagna (quota %), serie 2018-2024



Fonte: Elaborazione Art-Er su dati Inside Airbnb e Istat

Inoltre, si osserva come **il prezzo medio per l'alloggio intero è cresciuto nei 10 anni considerati del +96,5%, passando da 85 euro/notte a 167 euro/notte, mentre il prezzo mediano, che meglio ammortizza i valori anomali della distribuzione dei prezzi, è aumentato del 40%, passando da 70 euro/notte a 98 euro/notte.** Pur se con dati parziali riferiti al I semestre 2025, il report propone anche una lettura dei prezzi per notte, occupazione (misurata come notti nell'ultimo anno) e ricavi (nell'ultimo anno) per singolo territorio. In generale, a livello regionale i primi dati del 2025 indicano come **il prezzo mediano per notte sia pari a 96 euro per alloggio, per un totale di 28 giorni mediani occupati nell'anno pari a 2.721 euro di ricavi stimati totale.** Il confronto con i comuni capoluogo enfatizza l'alta variabilità sul territorio regionale con i prezzi mediani più alti a Bologna (112 euro a notte) e più bassi a Parma (74 euro) e con l'occupazione mediana più elevata sempre a Bologna (60 giorni l'anno) e più bassa a Cesena (30 giorni nell'anno). La combinazione di prezzo e occupazione impatta inevitabilmente sui ricavi totali che oscillano da circa 7 mila medi di Bologna ai 2,5 mila euro di Cesena.

Tabella 1 – Prezzi, occupazione e ricavi nei Comuni capoluogo. Valori mediani e medi. Anno 2025 (primo semestre)

	Mediana			Media		
	Prezzo euro/notte	Occupazione stimata (giorni/anno)	Ricavo stimato (euro/anno)	Prezzo euro/notte	Occupazione stimata (giorni/anno)	Ricavo Stimato (euro/anno)
Bologna	112	60	6.966	151	93	11.688
Cesena	86	30	2.472	111	56	4.692
Ferrara	76	51	4.167	107	73	6.290
Forlì	76	31	2.699	133	55	4.172
Modena	88	54	4.428	102	85	8.107
Parma	74	36	2.856	84	71	5.522
Piacenza	77	48	3.801	97	77	5.780
Ravenna	96	33	3.180	117	63	6.335
Reggio Emilia	76	48	3.789	89	77	6.185
Rimini	99	28	2.700	113	50	5.017

Fonte: Elaborazione Art-Er su dati Inside Airbnb

In ultimo, il rapporto si chiude con una stima dei ricavi netti che si ricaverebbero nel 2025 se lo stesso alloggio venisse posto in affitto breve tramite piattaforma (a 60, 120 e 180 giorni di occupazione nell'anno), a canone libero ordinario (fonte OMI) e canone concordato (accordi territoriali). Stimando i diversi costi relativi alle diverse modalità e canoni di affitto, il rapporto restituisce un quadro molto differenziato sul piano territoriale. Dalla lettura dei dati emerge che generalmente, **per i comuni capoluogo, nel caso di 180 giorni di affitto breve si determinerebbe un vantaggio economico rispetto ai canoni liberi**, mentre il canone concordato diviene competitivo rispetto all'affitto breve per occupazioni superiore ai 120 giorni. Ma con alcune differenze. In particolare, si sottolinea come il canone concordato risulti più vantaggioso rispetto al canone da affitto breve a 120 giorni soprattutto per Parma, Ferrara, Modena e Reggio Emilia. A Ferrara e Parma, inoltre, il canone concordato risulta competitivo anche per il canone da affitto breve a 180 giorni.

La prospettiva territoriale: affitti brevi a Parma

In forma complementare alla mappatura regionale, si propone in questo paragrafo una mappatura dei risultati di Inside Airbnb, prodotti direttamente dagli attivisti del progetto o indirettamente dalla società Art-Er della Regione Emilia-Romagna, relativi al territorio di Parma.

In complesso, **gli annunci di Airbnb su tutto il territorio provinciale di Parma sono passati dai 445 del 2015 ai 1.422 del 2024 facendo registrare un trend di crescita in linea con la media delle altre province e pari a +219,6% in 9 anni**. Come nel resto del resto del territorio regionale, la larga maggioranza degli annunci si concentrano nel comune capoluogo: nel 2015 il peso del comune di Parma sul totale degli annunci Airbnb sul territorio provinciale è pari al 56,6% per poi passare al 62% nel 2024 con una variazione del +249,6% per un totale di 881 annunci nel 2024. Al di fuori del comune capoluogo, numeri consistenti di annunci si rintracciano anche a Salsomaggiore (66 nel 2024) e Borgo Val di Taro (34). In generale, i comuni della montagna raccolgono il 12,7% (180) del totale degli annunci (1.422) perdendo consistenza rispetto al 15,8% (170) registrato nel 2020 per una velocità di crescita inferiore (+5,9%) rispetto agli annunci rilevati per i comuni di collina (+22,7%) e soprattutto di pianura (+41,8%). Osservando la dinamica e la consistenza, oltre al comune capoluogo, si segnala la crescita degli annunci ad Albareto (passato da 5 a 19 tra il 2015 ed il 2024), Borgo Val di Taro (da 10 a 34), Collecchio (da 1 a 19), Colorno (da 5 a 19), Fornovo di Taro (da 2 a 18), Langhirano (da 5 a 20), Neviano degli Arduini (da 5 a 21) e Traversetolo (da 4 a 20).

Tabella 2 – Annunci Airbnb in provincia di Parma per comune (2015, 2020 e 2024)

	Annunci (v.a.)			% colonna			var %	
	2015	2020	2024	2015	2020	2024	2024/2015	2024/2020
Albareto	5	17	19	1,1	1,6	1,3	280,0	11,8
Bardi	4	8	12	0,9	0,7	0,8	200,0	50,0
Bedonia	5	11	12	1,1	1,0	0,8	140,0	9,1
Berceto	6	23	20	1,3	2,1	1,4	233,3	-13,0
Bore	1	9	9	0,2	0,8	0,6	800,0	0,0
Borgo Val di Taro	10	34	34	2,2	3,2	2,4	240,0	0,0
Busseto	4	12	13	0,9	1,1	0,9	225,0	8,3
Calestano	1	4	5	0,2	0,4	0,4	400,0	25,0
Collecchio	1	5	19	0,2	0,5	1,3	1800,0	280,0
Colorno	5	8	19	1,1	0,7	1,3	280,0	137,5
Compiano	4	6	7	0,9	0,6	0,5	75,0	16,7
Corniglio	5	10	11	1,1	0,9	0,8	120,0	10,0
Felino	8	2	3	1,8	0,2	0,2	-62,5	50,0
Fidenza	7	20	22	1,6	1,9	1,5	214,3	10,0
Fontanellato	5	12	11	1,1	1,1	0,8	120,0	-8,3
Fontevivo	2	0	3	0,4	0,0	0,2	50,0	
Fornovo di Taro	2	9	18	0,4	0,8	1,3	800,0	100,0
Langhirano	5	8	20	1,1	0,7	1,4	300,0	150,0
Lesignano De Bagni	6	10	10	1,3	0,9	0,7	66,7	0,0
Medesano	6	13	16	1,3	1,2	1,1	166,7	23,1
Monchio delle Corti	2	7	5	0,4	0,7	0,4	150,0	-28,6
Montechiarugolo	5	17	15	1,1	1,6	1,1	200,0	-11,8
Neviano degli Arduini	5	17	21	1,1	1,6	1,5	320,0	23,5
Noceto	3	19	7	0,7	1,8	0,5	133,3	-63,2
Palanzano	0	3	0	0,0	0,3	0,0		-100,0
Parma	252	610	881	56,6	56,8	62,0	249,6	44,4
Pellegrino Parmense	11	9	6	2,5	0,8	0,4	-45,5	-33,3
Polesine Zibello	0	0	3	0,0	0,0	0,2		
Roccabianca	4	4	9	0,9	0,4	0,6	125,0	125,0
Sala Baganza	7	9	12	1,6	0,8	0,8	71,4	33,3
Salsomaggiore Terme	23	62	66	5,2	5,8	4,6	187,0	6,5
San Secondo Parmense	3	10	8	0,7	0,9	0,6	166,7	-20,0
Sissa Trecasali	5	10	10	1,1	0,9	0,7	100,0	0,0
Solignano	6	9	11	1,3	0,8	0,8	83,3	22,2
Soragna	2	4	4	0,4	0,4	0,3	100,0	0,0
Sorbolo Mezzani	2	6	6	0,4	0,6	0,4	200,0	0,0
Terenzo	0	0	2	0,0	0,0	0,1		
Tizzano Val Parma	7	9	14	1,6	0,8	1,0	100,0	55,6
Tornolo	1	10	8	0,2	0,9	0,6	700,0	-20,0
Torrile	4	4	6	0,9	0,4	0,4	50,0	50,0
Traversetolo	4	14	20	0,9	1,3	1,4	400,0	42,9
Valmozzola	0	10	13	0,0	0,9	0,9		30,0
Varano de Melegari	4	6	7	0,9	0,6	0,5	75,0	16,7
Varsi	3	4	5	0,7	0,4	0,4	66,7	25,0
Totale	445	1.074	1.422	100,0	100,0	100,0	219,6	32,4

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Art-Er, fonte Inside Airbnb

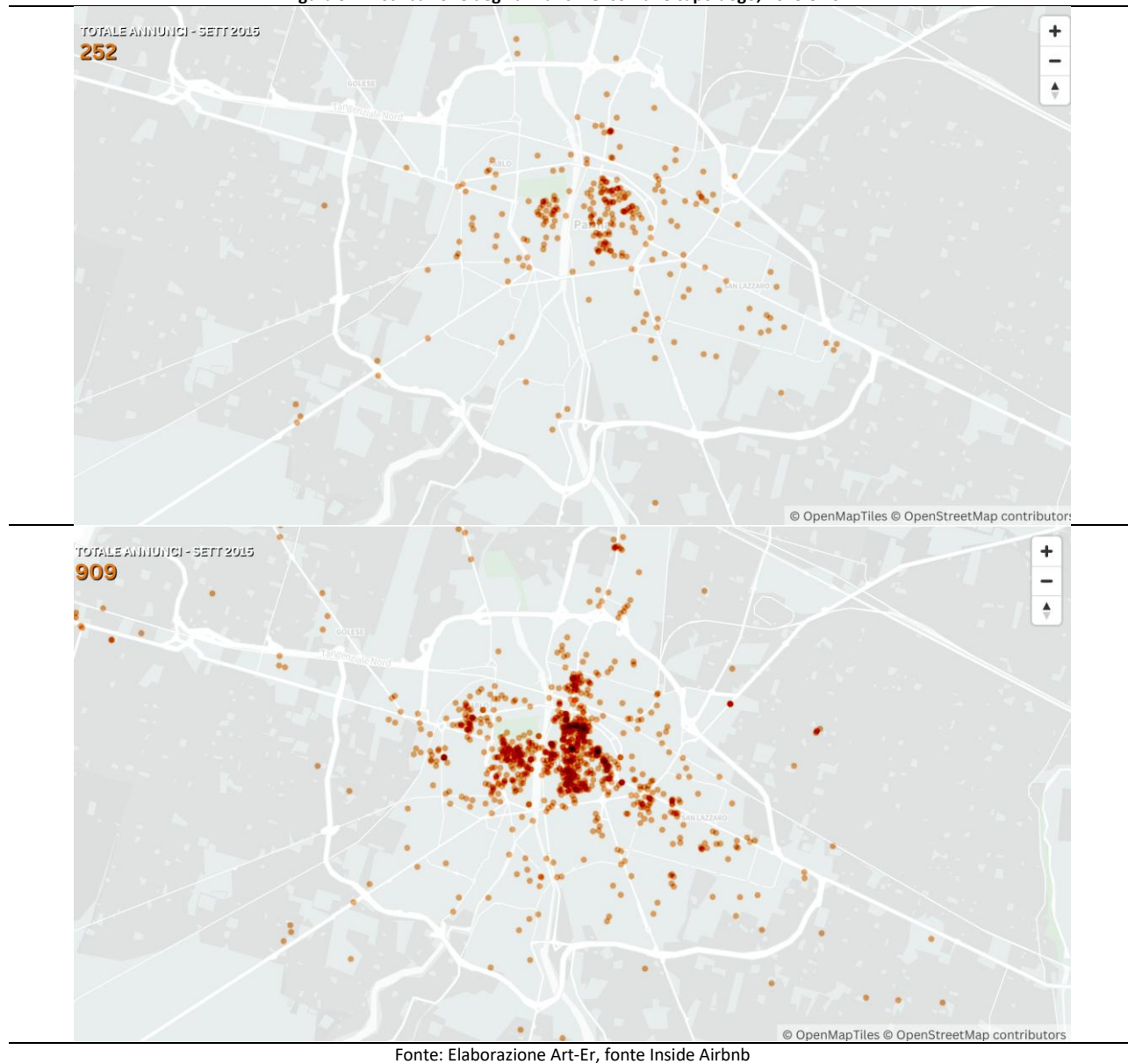
Se si assume l'Unione dei Comuni come prospettiva di analisi, è possibile osservare come in termini di consistenza si distinguono **l'Unione Montana Appennino Parma Est** e **Unione Valli del Taro e del Ceno** con ognuna il 5,7% del totale degli annunci totale. Ma con una distinzione. Mentre per l'Unione Montana Appennino Parma Est si assiste ad una crescita degli annunci anche tra il 2020 ed il 2024 (da 64 a 81) nell'Unione Valli del Taro e del Ceno, invece, si registra un leggero calo (da 83 a 81).

Considerato l'alto addensamento degli annunci nel comune capoluogo (Parma), risulta di interesse geolocalizzarli per mapparne la distribuzione²¹. **La mappa della distribuzione degli annunci** (Figura 9)

²¹ I dati per il singolo comune di Parma sono stati elaborati e messi a disposizione per Ires Emilia-Romagna direttamente da Art-ER. Da un punto di vista strettamente metodologico, si ritiene opportuno precisare che i dati della geolocalizzazione fanno riferimento al mese di settembre, sia nel 2015 che nel 2024, mentre i dati contenuti nel rapporto ed analizzati per l'intero territorio provinciale sono la media di 5 estrazioni nell'anno (marzo, aprile, agosto, settembre, dicembre).

restituisce con immediatezza la crescita del fenomeno degli affitti brevi nel centro del comune di Parma. Nel 2024, **il 56,4% degli annunci, e quindi degli appartamenti disponibili in piattaforma, si addensano nel quartiere di Parma Centro (42,7%, passando da 109 a 338 annunci tra settembre 2015 e settembre 2024) e dell'Oltretorrente (13,8%, passando da 37 a 125 annunci)** registrando una crescita pari a circa il +240% tra il 2015 ed il 2024. Concentrazioni di rilievo, inoltre, si registrano del quartiere **San Leonardo (7,8%, passando da 26 a 71 annunci), Lubiana (6,7%, passando da 20 a 61 annunci) e Pablo (8,0%, passando da 19 a 73).**

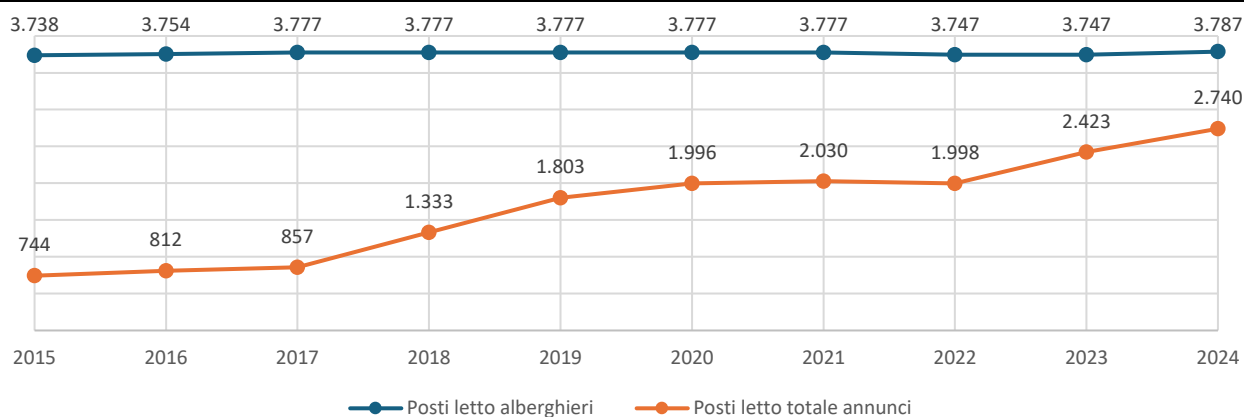
Figura 9 – Distribuzione degli annunci nel comune capoluogo, 2015 e 2024



La media di posti letto per ogni singolo annuncio non cambia nel tempo e rimane uguale a circa 3 posti letto. Il fenomeno degli affitti brevi è spesso confrontato alla capacità ricettiva delle strutture alberghiere allo scopo di verificare se si inserisce in una logica integrativa o sostitutiva dell'offerta turistica tradizionale. Confrontando i dati dei posti letto delle strutture alberghiere e di quelli presenti in piattaforma Airbnb è possibile osservare, come già introdotto nell'osservazione regionale, come anche a Parma **il numero di letti disponibili su Airbnb cresca molto velocemente passando da 744**

(2015) a 2.740 (2024) riducendo la distanza della capacità ricettiva alberghiera (3.787 posti letto nel 2024, in sostanziale stabilità dal 2015) ma senza superarla.

Figura 10 – Posti letto alberghieri e posti letto annunci nel comune di Parma Serie storica 2015-2024

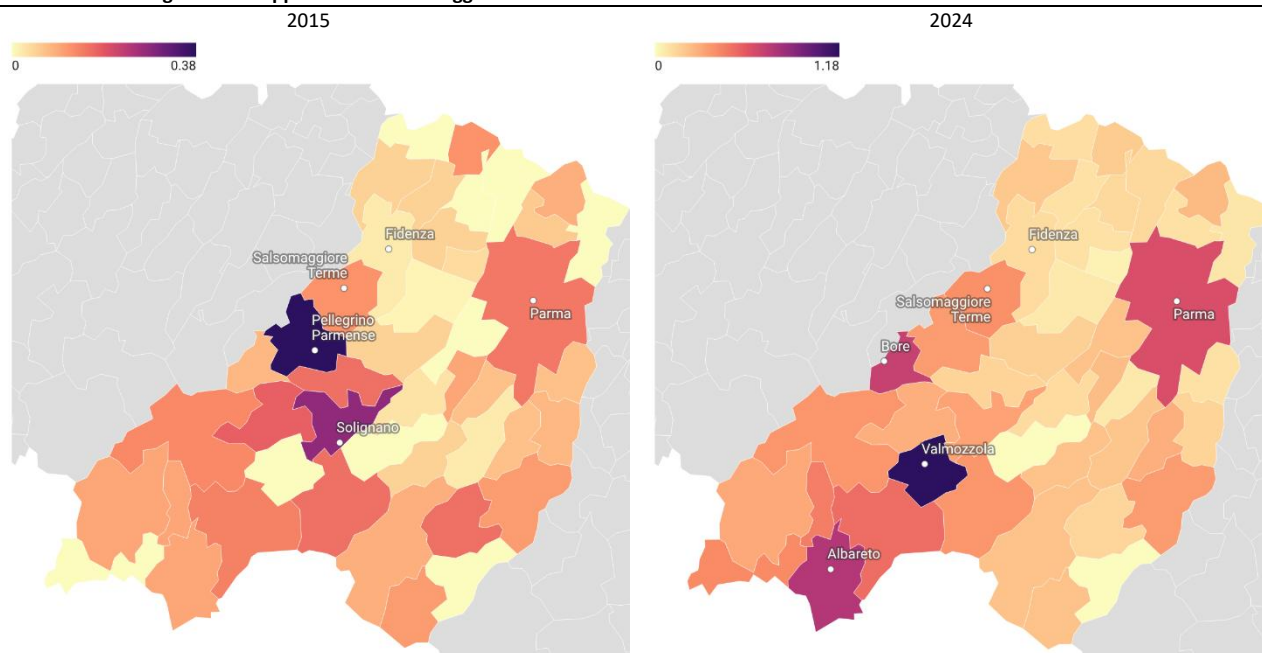


Fonte: Elaborazione Art-Er su dati Inside Airbnb e Istat

Anche a Parma il numero di **grandi host**, ovvero con più di 5 appartamenti interi gestiti, sono cresciuti nel tempo passando da 17 (di cui 12 nel comune di Parma) nel 2018 a 51 (di cui 22 nel comune di Parma e 6 nel comune di Salsomaggiore) nel 2024.

Ad aumentare inoltre è anche il **rapporto tra interi alloggi destinati ad affitto breve e unità residenziali totali** tra il 2015 ed il 2024 (dati OMI), un indicatore che si propone di misurare il grado di concentrazione/densità degli appartamenti in affitto breve rispetto alla totalità del patrimonio immobiliare.

Figura 11 – Rapporto tra interi alloggi destinati ad affitto breve e unità residenziali totali tra il 2015 ed il 2024



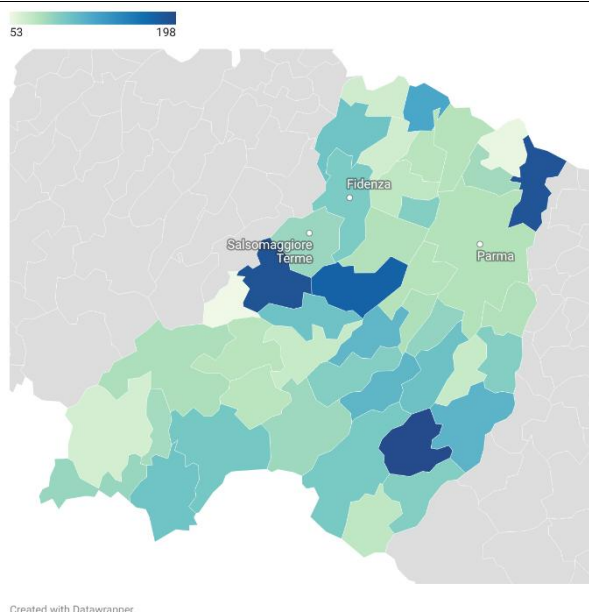
Fonte: Elaborazione Art-Er su dati Inside Airbnb e OMI

Il rapporto è cresciuto su tutto il territorio provinciale ma soprattutto nella zona montana, per un aumento del numeratore rispetto ad un denominatore meno dinamico, e anche e soprattutto nel

comune capoluogo dove da un rapporto di 0,15 si è passati ad un rapporto di 0,63, **ossia 4 volte superiore**. Si segnala come nel 2024 il rapporto più consistente si registri nel comune di Valmozzola (1,18), Bore (0,7) e Albareto (0,76). In termini comparativi, tuttavia, è da considerare come i più alti valori registrati a Parma siano ancora lontani dall'appennino modenese (dove con il comune di Fiumalbo si raggiunge l'1,8%), o dal comune di Bologna (1,66%) o tutta la zona costiera da Cervia a Cattolica con il picco di Bellaria-Igea Marina (2,08%).

I dati sui **prezzi medi** al primo semestre 2025 evidenziano come il comune di Parma e gli stessi comuni contigui al capoluogo registrino un valore in linea con il valore provinciale (78 euro per un tasso di occupazione pari a 33 giorni per anno) e come i prezzi più alti si registrino nei comuni di Medesano, San Pellegrino Parmense, Tizzano e Sorbolo Mezzani.

Figura 12 – Prezzi medi medi degli alloggi per notte per comune, al 1 settembre 2025



Fonte: Elaborazione Art-Er, fonte Inside Airbnb

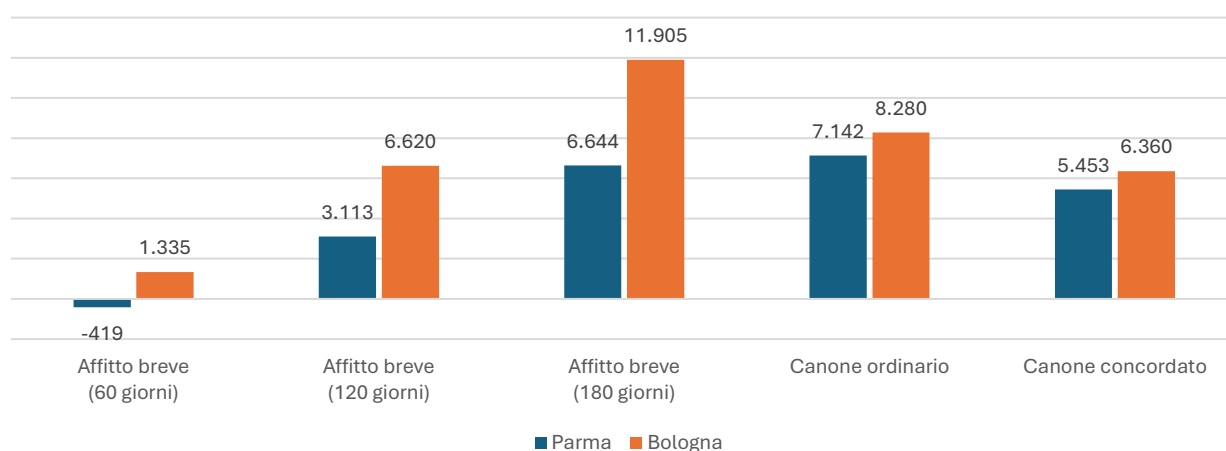
In ultimo, **le stime dei ricavi delle diverse modalità di affitto** degli appartamenti interi nel 2025 nel comune di Parma, così come già accennato nell'analisi regionale, evidenziano come a Parma mettere ad affitto breve un immobile per meno di 60 giorni nell'anno non sarebbe vantaggioso economicamente, producendo una perdita netta in termini economici²². Fatte le dovute cautele sulle modalità di calcolo dell'occupancy rate²³, il dato apre a riflessioni sapendo che il tasso di occupazione ha una mediana di 38 giorni e quindi, almeno da un punto strettamente statistico, **la metà degli host non avrebbe un guadagno netto nell'anno dal mettere in affitto il proprio appartamento ma deciderebbe comunque di farlo**. Diversamente, il guadagno mediano per un affitto breve a 120 giorni salirebbe a 3.113 euro netti nell'anno, ossia una cifra ancora al di sotto di quanto si produrrebbe se l'immobile venisse posto a canone libero o anche a canone concordato per l'intero anno e, allo stesso tempo, un valore economico che è la metà di quanto rilevato per il comune di Bologna (6.620 euro nell'anno). Il distacco rispetto al comune di Bologna mantiene la proporzione anche osservando lo

²² Dai ricavi sono state stimate e dedotte le principali spese fisse e variabili (comprendenti IMU, TARI e spese condominiali) ed è stata applicata l'imposta sostitutiva (cedolare secca), pari al 21% (o al 10% in caso di contratti a canone concordato). Infine, per i soli affitti brevi è stato applicato un fattore di riduzione legato alle commissioni di intermediazione (stimato al 15%).

²³ Anche se come vedremo nei capitoli successivi, la stima dell'occupancy rate non è troppo dissimile dal calcolo del tasso di occupazione a partire dalla offerta e turistica dei dati dell'Emilia-Romagna.

scenario costruito sulla ipotesi dell'affitto breve a 120 giorni (i guadagni su Parma – 6.644 euro nell'anno – continuano ad essere circa la metà di quelli stimati per il comune di Bologna – 11.905 euro nell'anno) ma con una differenza. Mentre a Bologna l'affitto breve risulta economicamente vantaggioso rispetto **all'ipotesi di un affitto a canone concordato per tutto l'anno** anche nell'ipotesi di affitto breve a 120 giorni, **nel comune di Parma il vantaggio economico si realizzerebbe solo per lo scenario di affitto breve a 180 giorni** (6.644 euro a fronte di 5.453 euro nell'anno con affitto a canone concordato). Diversamente, l'affitto a canone libero per tutto l'anno continua ad essere lo scenario più redditizio a Parma anche rispetto all'affitto breve a 180 giorni (7.142 euro nell'anno a fronte di 6.644 euro); questo risultato non è invece riscontrabile a Bologna dove l'ipotesi di affitto breve a 180 giorni (11.905 euro) è di gran lunga lo scenario più redditizio anche rispetto al canone libero (8.280 euro).

Figura 13 – Stima dei ricavi mediani netti per differenti tipologie di locazione. Comune di Parma e Bologna, 2025



Fonte: Elaborazione Art-Er su dati Inside Airbnb e OMI

Le locazioni a Parma

Come la lettura evidenzia, il fenomeno degli affitti brevi, proprio la sua natura e per la sua rapida accelerazione nel tempo, impatta sul mercato delle locazioni. Nel tentativo di costruire alcune ipotesi interpretative, si sceglie di osservare il mercato delle locazioni nel comune capoluogo di Parma partendo dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Agenzia delle Entrate (fino al 2024) e proporre alcune misure individuate dalla piattaforma e reportistica di settore di immobiliare.it.

I dati qui OMI ed Agenzia delle entrate qui presentati sono resi disponibili ed elaborati dal Sunia nazionale per singolo comune capoluogo²⁴. I dati fanno riferimento a quattro tipologie distinte di contratto di locazione:

- **Contratto a canone libero:** per questo tipo di contratto la durata è di quattro anni, rinnovabile automaticamente per altri quattro anni, salvo disdetta motivata come da legge. Il canone è liberamente determinato tra le parti. Per questo contratto al proprietario non sono riconosciute specifiche agevolazioni fiscali (cedolare al 21%);
- **Contratto a canone concordato a uso abitativo:** la durata minima è di tre anni più altri due di rinnovo automatico. L'importo del canone è stabilito nell'ambito di fasce derivanti dagli Accordi Territoriali. Questo contratto gode di agevolazioni fiscali di vario tipo, sia per l'inquilino che per il proprietario (es. cedolare al 10%);
- **Contratto a canone concordato transitorio ordinario:** contratti che possono essere stipulati solo in presenza di necessità transitorie del proprietario o dell'inquilino, da esplicitare nel contratto, come ad esempio necessità legate ad interventi nell'abitazione, necessità lavorative e di cura. La durata può estendersi da uno a diciotto mesi. Il canone è lo stesso di quello stabilito per i contratti a canone concordati;
- **Contratto a canone concordato transitorio per studenti universitari:** contratti con una durata da sei mesi a tre anni. Il canone è lo stesso di quello stabilito per i contratti a canone concordato e sono previste agevolazioni fiscali di vario tipo, sia per l'inquilino che per il proprietario.

L'osservazione dei dati nella loro evoluzione temporale consente di tracciare alcune tendenze non necessariamente prodotte dal fenomeno degli affitti brevi ma sicuramente concomitanti. Infatti, **alla crescita degli affitti brevi nel periodo 2018-2024, è possibile registrare una generale flessione degli affitti concordati (-11,8%),** passati da 1.717 contratti registrati nel 2018 a 1.514 nel 2024. **A crescere rapidamente, invece, sono i contratti agevolati per studenti (+38,2%) e i contratti concordati transitori (+54,3%).** In particolare, i contratti transitori sono passati da poco più di 2 mila nel 2018 ad oltre 3 mila nel 2024 con un rapido incremento sia di contratti relativi a porzioni di abitazione (+84,9%), ipoteticamente di stanze, sia di contratti relativi ad appartamenti interi (+32,5%). **Il tema della transitorietà,** elemento contrattuale imprescindibile per la tipologia contrattuale, sembra, come già denunciato in altri contesti provinciali²⁵, **rispondere a logiche diverse rispetto a quanto previsto dalla normativa che disciplina la forma contrattuale.** Da una parte, è possibile un uso disinvolto della forma contrattuale della transitorietà per studenti fuorisede, soprattutto nella lievitazione del dato sulle porzioni di abitazioni, altrimenti espulsi dal mercato dell'abitare, e/o, dall'altra parte, l'uso della

²⁴ <https://www.sunia.it/notizie/notizie-utili/ufficio-studi-sunia-indagine-andamento-affitti-2018-2024/>.

²⁵ Si vedano a tal proposito il lavoro di Federconsumatori Modena o di Sunia Nazionale, a cui già è stato fatto riferimento nella introduzione al report.

transitorietà come periodo di prova per “testare” la capacità economica e affidabilità del locatario da parte del locatore.

In una prospettiva temporale, è di interesse rilevare come a fronte di una crescita continua di contratti transitori e agevolati per studenti, i **contratti a canone concordato così come i contratti a canone libero ordinario segnano una flessione repentina a partire dal 2021**: i contratti a canone concordato dopo un lento aumento tra il 2018 ed il 2021 (+2,3%) cadono rapidamente dal 2021 al 2024 (-13,8%) mentre i contratti a libero mercato a lungo periodo dopo una rapida ascesa tra il 2018-2021 (+17,4%) cadono anch’essi alla stessa velocità dei canoni concordati (-13,4%). Ma con una specificità. A cadere nel mercato libero sono soprattutto i contratti relativi ad interi appartamenti (-19,3%) **mentre i contratti relativi a porzioni di abitazioni continuano a crescere anche dopo il 2021 (+20%) segno di un mercato delle locazioni più dinamico per quel tipo di offerta abitativa.**

Tabella 3 – Il mercato delle locazioni a Parma

Anno	Abitazioni locare con contratto registrato			Contratti verificati in catasto	Superficie media (m ²)	Canone annuo (€)	Canone mensile (€)	Canone €/m ² mese
	Contratti totali	di cui Porzioni di abitazioni	di cui Abitazioni per intero					
Concordati agevolati								
2018	1.717	51	1.666	1.206	82,1	6.382.692	531.891	5,4
2019	1.621	59	1.562	1.108	83,7	5.976.758	498.063	5,4
2020	1.539	60	1.479	1.074	84,6	5.770.551	480.879	5,3
2021	1.756	95	1.661	1.188	84,7	6.621.100	551.758	5,5
2022	1.485	90	1.395	1.009	83,9	5.643.043	470.254	5,6
2023	1.423	86	1.337	944	83,7	5.577.101	464.758	5,9
2024	1.514	107	1.407	968	85,1	6.001.752	500.146	6,1
Agevolati per studenti								
2018	1.037	494	543	472	82,9	2.771.480	230.957	5,9
2019	1.152	520	632	541	80,4	3.356.032	279.669	6,4
2020	946	411	535	454	79,9	2.635.159	219.597	6,1
2021	1.334	677	657	582	79,2	3.506.430	292.202	6,3
2022	1.282	672	610	533	80,6	3.271.048	272.587	6,3
2023	1.406	731	675	597	79,5	3.990.031	332.503	7,0
2024	1.433	682	751	663	77,4	4.495.137	374.595	7,3
Ordinari a lungo periodo								
2018	6.284	533	5.751	4.391	75,2	28.117.359	2.343.113	7,1
2019	6.697	723	5.974	4.489	74,5	29.017.898	2.418.158	7,2
2020	5.924	663	5.261	4.009	74,5	26.410.965	2.200.914	7,4
2021	7.380	1.084	6.296	4.778	74,0	31.888.088	2.657.341	7,5
2022	6.421	1.084	5.337	4.122	73,0	28.577.226	2.381.436	7,9
2023	6.214	1.225	4.989	3.808	73,0	28.686.717	2.390.560	8,6
2024	6.392	1.309	5.083	3.803	72,0	29.446.079	2.453.840	9,0
Contratti transitori								
2018	2.029	843	1.186	932	74,1	5.386.445	448.870	6,5
2019	2.262	1.006	1.256	982	73,0	5.907.348	492.279	6,9
2020	2.096	940	1.156	962	72,8	5.654.987	471.249	6,7
2021	2.457	1.092	1.365	1133	73,7	6.751.883	562.657	6,7
2022	2.561	1.139	1.422	1.203	72,6	7.875.058	656.255	7,5
2023	2.757	1.352	1.405	1.153	72,8	8.076.381	673.032	8,0
2024	3.130	1.559	1.571	1.275	71,8	9.448.791	787.399	8,6

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare – OMI, Sunia nazionale

Per la parte dei contratti di locazione relativi ad appartamenti interi per cui è stata possibile una verifica con esito positivo e quindi di corrispondenza con i dati contenuti nel contratto²⁶, l’OMI calcola alcuni

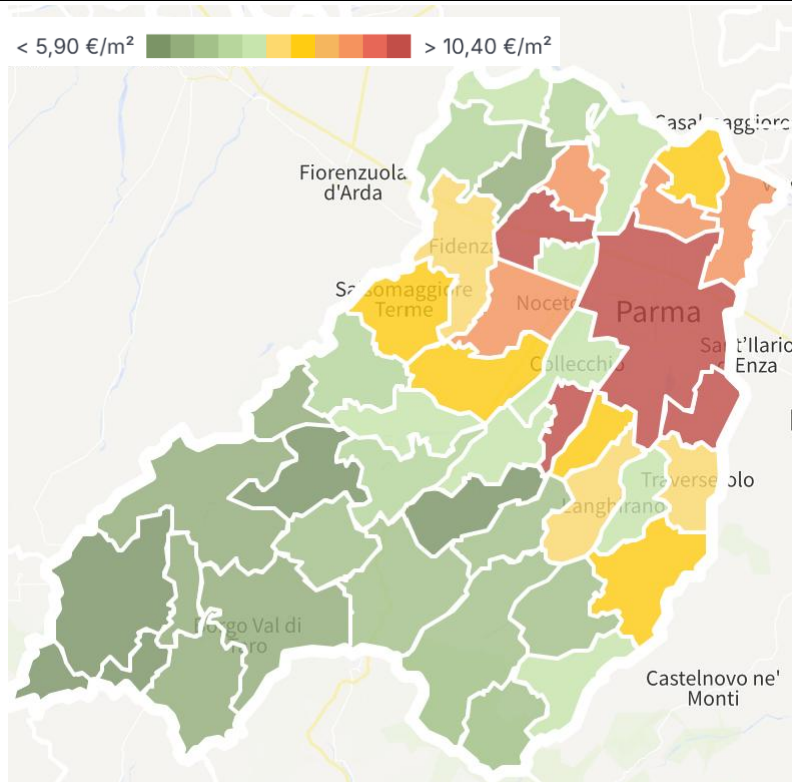
²⁶ Da nota metodologica “In particolare, in tutti i casi nei quali l’identificativo catastale dichiarato è stato incrociato con un identificativo presente negli archivi catastali è stato possibile corredare l’immobile locato delle informazioni relative alla categoria catastale ed alla superficie. Ciò ha consentito di verificare la categoria catastale di ciascun immobile e di proseguire l’analisi con i soli immobili la cui classificazione fosse coerente con quanto indicato dal contribuente, cioè si è considerato abitazione locata (“Residenziale” nel Prospetto 5) quell’immobile la cui categoria catastale è nel gruppo A, ad eccezione della categoria A10. Sono stati pertanto esclusi dalle analisi successive tutti gli immobili che, anche se dichiarati a uso abitativo,

parametri, tra cui il canone mensile. **Il confronto per le tipologie di contratto evidenzia come il contratto di locazione ordinario a canone libero aumenti il suo divario rispetto al canone coordinato:** se nel 2018 il differenziale era di 1,6 euro a metro quadro nel 2024 sale a 2,9 euro a metro quadro. In dinamica, infatti, si osserva come il canone mensile per metro quadro per i contratti a canone concordato sia cresciuto tra il 2018 ed il 2024 ad una velocità dimezzata (+13%) rispetto a quanto registrato non solo per i contratti a canone libero a lungo termine (+26,3%) ma anche per i contratti agevolati per studenti (+23,5%) e i contratti transitori (+32,3%).

In ultima istanza, si riportano i **dati di immobiliare.it nell'idea di proporre una stratificazione delle quotazioni dei canoni di locazione nel mercato del lavoro a Parma e nella sua provincia.** La natura diversa del dato non rende le due fonti sovrapponibili, dichiarazione dei proprietari e stime in base agli annunci on line, ma il dato proposto dalla piattaforma di intermediazione immobiliare aiuta a gettare uno sguardo a dati più aggiornati e a disporre di un alto livello di dettaglio territoriale.

La mappa provinciale evidenzia come gli affitti residenziali risultino più alti nel comune capoluogo (sopra 10,4 euro/al metro quadro) e nei comuni limitrofi come Montechiarugolo, Sala Baganza e Fontanellato (sempre con affitti sopra i 10,4 euro al metro quadro) o nella prima cintura intorno al comune capoluogo (come Torrile, Sorbolo e Noceto con affitti tra 9,40 e 9,90 euro al metro quadro). In media dal 1° gennaio 2024 al 1° gennaio 2026 gli affitti nella provincia di Parma sono cresciuti ulteriormente del +8,7% mentre nel comune capoluogo mediamente del +6,7%.

Figura 14 – Stima affitto (in euro/m2) degli immobili residenziali in provincia di Parma



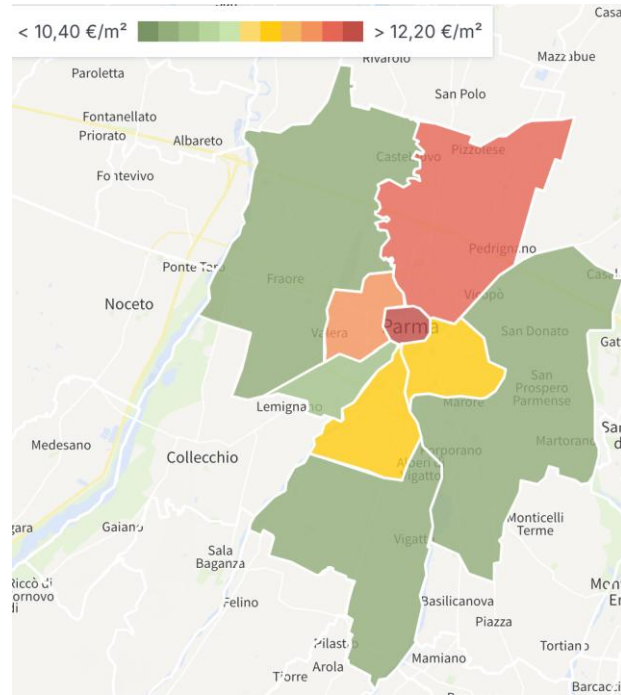
Fonte: Elaborazioni Immobiliare.it

Ma anche il comune di Parma al suo interno presenta delle zone di quotazione degli affitti molto diverse tra loro: **si passa da affitti superiori ai 12,20 euro metro quadro del Centro fino ad arrivare ai 13,75**

risultano censiti nelle categorie catastali C2, C6 e C7, riconducibili ordinariamente a immobili pertinenziali, e quelli censiti nelle altre categorie, quindi non residenziali (a partire da A10, uffici, e C1, negozi).

euro al metro quadro in alcune aree dell'Oltretorrente, ad affitti che oscillano dai 12,00 ai 12,20 euro al metro quadro nella zona di San Leonardo e Paradigna fino a scendere ad affitti tra i 10,40 e 10,60 euro al metro quadro nelle zone di Baganzola, Vicofertile, San Pancrazio, Carignano, Vigatto, Corcagnano, San Prospero e Pilastrello. **Anche in dinamica, gli affitti in media si muovono diversamente**: se gli affitti del Centro tra il 1° gennaio 2024 e 1° gennaio 2026 credono del +13,9%, nel quartiere Pablo e nella zona dell'Ospedale del +7% e nei quartieri San Leonardo e Paradigna del +4,7%.

Figura 15 – Stima affitto (in euro/m2) degli immobili residenziali nel comune di Parma



Fonte: Elaborazioni Immobiliare.it

La demografia a Parma

La popolazione a Parma è in crescita. Pur mantenendo elementi strutturali della dinamica demografica regionale e nazionale - rappresentabili sommariamente con il termine **“inverno demografico”** - **il trend demografico a Parma si pone in controtendenza rispetto al contesto regionale**. Il confronto con il livello regionale, infatti, evidenzia come la popolazione a Parma cresca in linea con il trend regionale fino al 2016 per poi accelerare a fronte di una sostanziale staticità regionale (+3% a fronte del +0,6% di media regionale). Anche le proiezioni demografiche al 2042 costruite dalla Regione Emilia-Romagna indicano come nello scenario di riferimento, ovvero se la popolazione continuasse a crescere allo stesso ritmo degli ultimi anni, Parma registrerebbe un aumento del +6,5% in 20 anni a fronte di un aumento medio regionale del +2,5%. **Il forte aumento della popolazione è certamente trainato dall’accelerazione della popolazione straniera** che a Parma registra nello stesso periodo (2016-2026) un aumento del +18,5% a fronte di una crescita media regionale del +8,4%.

Figura 16 – Popolazione residente a Parma e Emilia-Romagna
(1988-2025) (anno base 1988=100)

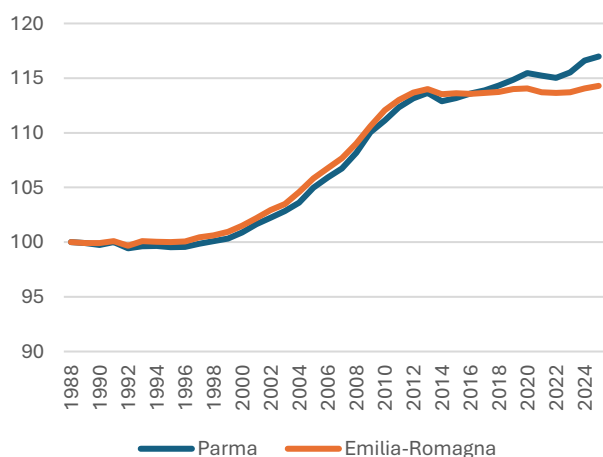
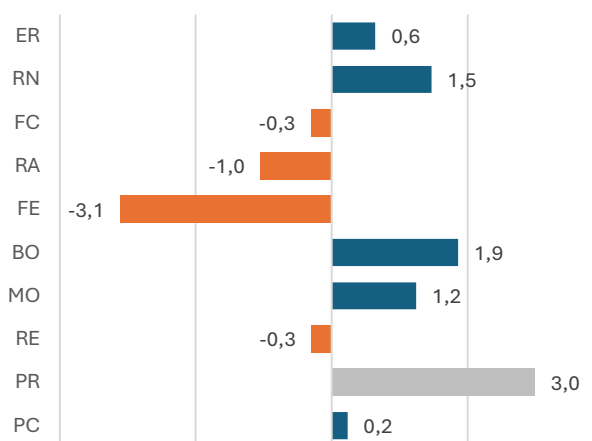


Figura 17 – Variazione della popolazione per provincia
(var % 2025-2016)



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Regione Emilia-Romagna

Dal 2016 (inteso come 1° gennaio 2016), ovvero dall’anno in cui Parma demograficamente ha cominciato a distinguersi dal trend regionale, **la popolazione è cresciuta di oltre 13 mila unità, di cui oltre 10 mila concentrati nel comune capoluogo di Parma (+5,4%)**. In generale, la crescita demografica si registra in tutta la prima cintura intorno al comune capoluogo prolungandosi verso Langhirano e la zona premontana e intorno al polo rappresentato da Fidenza e Salsomaggiore, confermando la **dinamica policentrica** della popolazione in provincia.

Tabella 4 – Residenti per comune nella provincia di Parma

	Residenti 2025		var %		Differenza v.a.	
	v.a.		2025/2024	2025/2016	2025/2024	2025/2016
Albareto	2.084	0,5	-0,8	-3,2	-17	-70
Bardi	1.987	0,4	-1,3	-11,0	-27	-246
Bedonia	3.154	0,7	0,9	-9,4	29	-327
Berceto	1.970	0,4	-1,1	-7,3	-21	-156
Bore	629	0,1	-0,9	-16,2	-6	-122
Borgo Val di Taro	6.758	1,5	-0,3	-3,4	-23	-241
Busseto	6.944	1,5	0,6	-1,7	43	-119
Calestano	2.146	0,5	1,2	1,8	25	37
Collecchio	14.897	3,2	0,3	3,2	51	467
Colorno	9.174	2,0	0,1	1,5	7	139
Compiano	1.061	0,2	-0,7	-4,6	-8	-51
Corniglio	1.779	0,4	0,9	-8,3	16	-161
Felino	9.247	2,0	0,4	5,1	41	447
Fidenza	27.536	6,0	0,5	2,7	124	728
Fontanellato	7.075	1,5	-0,5	0,7	-39	48
Fontevivo	5.568	1,2	1,2	-0,6	64	-35
Fornovo di Taro	6.075	1,3	0,7	-0,4	42	-27
Langhirano	10.988	2,4	0,4	6,4	43	660
Lesignano de' Bagni	5.128	1,1	-0,1	2,1	-5	106
Medesano	10.826	2,4	0,0	0,1	1	9
Monchio Delle Corti	827	0,2	0,1	-11,4	1	-106
Montechiarugolo	11.414	2,5	0,8	5,3	96	578
Neviano Degli Arduini	3.479	0,8	0,0	-5,2	0	-190
Noceto	13.357	2,9	0,1	2,7	11	347
Palanzano	1.008	0,2	-1,4	-11,7	-14	-134
Parma	202.095	43,9	0,3	5,4	631	10.361
Pellegrino Parmense	962	0,2	-0,6	-8,1	-6	-85
Roccabianca	2.993	0,7	1,0	-2,5	30	-76
Sala Baganza	6.045	1,3	1,5	8,7	89	485
Salsomaggiore Terme	20.686	4,5	0,9	4,2	186	832
San Secondo Parmense	5.940	1,3	0,4	3,7	22	214
Solignano	1.671	0,4	-1,6	-6,7	-28	-120
Soragna	4.767	1,0	0,1	-1,4	3	-66
Terenzo	1.158	0,3	-0,2	-3,2	-2	-38
Tizzano Val Parma	2.201	0,5	1,4	5,6	30	116
Tornolo	870	0,2	-2,0	-13,5	-18	-136
Torrile	7.758	1,7	-0,5	0,5	-40	38
Traversetolo	9.677	2,1	0,0	2,6	-2	249
Valmozzola	528	0,1	-1,5	-1,7	-8	-9
Varano de' Melegari	2.598	0,6	0,7	-3,1	19	-83
Varsi	1.146	0,2	0,4	-6,8	5	-84
Sissa Trecasali	7.972	1,7	0,8	0,9	62	75
Polesine Zibello	3.120	0,7	-0,9	-3,4	-29	-111
Sorbolo Mezzani	13.053	2,8	0,4	1,7	49	221
Totale	460.351	100,0	0,3	3,0	1.427	13.364

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Regione Emilia-Romagna

Come già evidenziato, l'incremento demografico a Parma è trainato dai flussi migratori che vedono crescere la popolazione straniera di 10,8 mila unità tra il 2016 ed il 2025 spiegando oltre l'80% della dinamica demografica complessiva. In particolare, degli oltre +10 mila residenti nel comune capoluogo di Parma 6,6 mila sono residenti stranieri. La popolazione straniera supera la crescita della popolazione totale, e quindi coincide con un arretramento dei residenti di cittadinanza italiana, nei comuni di Calestano, Salsomaggiore, Torrile, Sissa-Trecasali e Sorbolo-Mezzani.

Tabella 5 – Residenti stranieri per comune in provincia di Parma

	Residenti stranieri 2025			var %		Differenza v.a.	
	v.a.	% colonna	% su totali	2025/2024	2025/2016	2025/2024	2025/2016
Albareto	81	0,1	3,9	-12,9	-1,2	-12	-1
Bardi	183	0,3	9,2	0,5	-4,7	1	-9
Bedonia	285	0,4	9,0	9,6	13,1	25	33
Berceto	238	0,3	12,1	0,4	13,3	1	28
Bore, Varsi	136	0,2	7,7	-0,7	13,3	-1	16
Borgo Val di Taro	777	1,1	11,5	7,5	28,4	54	172
Busseto	1.090	1,5	15,7	0,3	5,1	3	53
Calestano	454	0,6	21,2	-1,1	14,6	-5	58
Collecchio	1.649	2,3	11,1	-1,3	25,6	-21	336
Colorno	1.563	2,2	17,0	-3,8	-3,9	-62	-63
Compiano	74	0,1	7,0	-1,3	-14,0	-1	-12
Corniglio	79	0,1	4,4	-6,0	-8,1	-5	-7
Felino	1.134	1,6	12,3	-1,9	27,8	-22	247
Fidenza	4.282	6,1	15,6	0,5	12,0	20	458
Fontanellato	920	1,3	13,0	-4,2	5,6	-40	49
Fontevivo	802	1,1	14,4	-0,9	-0,7	-7	-6
Fornovo di Taro	1.040	1,5	17,1	7,1	10,5	69	99
Langhirano	2.352	3,3	21,4	-2,6	13,5	-63	279
Lesignano de' Bagni	408	0,6	8,0	1,5	-12,4	6	-58
Medesano	1.156	1,6	10,7	-2,9	-2,4	-34	-28
Monchio Delle Corti, Palanzano	149	0,2	8,1	-0,7	-5,1	-1	-8
Montechiarugolo	1.327	1,9	11,6	-0,3	32,4	-4	325
Neviano Degli Arduini	358	0,5	10,3	-4,0	-4,0	-15	-15
Noceto	1.353	1,9	10,1	-1,9	-0,1	-26	-1
Parma	36.310	51,3	18,0	-0,1	22,4	-44	6.651
Pellegrino Parmense	78	0,1	8,1	-8,2	-2,5	-7	-2
Roccabianca	420	0,6	14,0	5,3	8,5	21	33
Sala Baganza	937	1,3	15,5	7,1	51,9	62	320
Salsomaggiore Terme	3.524	5,0	17,0	5,1	33,7	172	888
San Secondo Parmense	787	1,1	13,2	-1,0	7,4	-8	54
Solignano	182	0,3	10,9	-3,2	7,7	-6	13
Soragna	530	0,7	11,1	-2,4	-4,3	-13	-24
Terenzo	111	0,2	9,6	0,9	-0,9	1	-1
Tizzano Val Parma	369	0,5	16,8	3,7	42,5	13	110
Tornolo	37	0,1	4,3	-2,6	27,6	-1	8
Torrile	1.030	1,5	13,3	-0,9	16,4	-9	145
Traversetolo	1.285	1,8	13,3	-0,3	9,7	-4	114
Valmozzola	40	0,1	7,6	-4,8	110,5	-2	21
Varano de' Melegari	211	0,3	8,1	5,0	8,2	10	16
Sissa Trecasali	960	1,4	12,0	4,1	18,2	38	148
Polesine Zibello	489	0,7	15,7	0,6	19,9	3	81
Sorbolo Mezzani	1.529	2,2	11,7	-2,7	24,0	-42	296
Totale	70.719	100,0	15,4	0,1	18,1	44	10.816

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Regione Emilia-Romagna

In generale, Parma rappresenta un fenomeno disallineato rispetto al resto del territorio regionale. **Non solo la popolazione cresce in tutta la provincia ma la crescita su tutto il territorio è trainata dalla crescita di residenti nel comune capoluogo (+5,4%)**: degli oltre 13 mila residenti in più in tutto il territorio provinciale, circa 10 mila sono solo del comune di Parma. Diversamente, si comportano le altre province che registrano un aumento importante della popolazione negli ultimi 10 anni, come Rimini, Bologna e Modena. Se a Modena la popolazione nel comune capoluogo scende (-0,5%), a Rimini e Bologna cresce ma in forma più contenuta (rispettivamente +1,7% e +1,6%). Si segnala, inoltre, come nella vicina Piacenza la crescita della popolazione provinciale (+0,2%) sia superata dal trend registrato nel comune capoluogo (+1,9%) segno di un forte accentramento della dinamica demografica.

Il dato demografico complessivo, dunque, continua a registrare una attrattività del comune di Parma e non una contrazione della popolazione come possibile effetto di un processo di gentrification. Si decide, quindi, di esplorare la popolazione ancor più nel dettaglio scendendo al livello del quartiere appoggiandoci ai dati Opendata del Comune di Parma. Pur con uno scarto di qualche unità e un orizzonte temporale più limitato, gli opendata si allineano a quelli elaborati dalla Regione Emilia-Romagna. **Oltre la metà (56,7%) della popolazione del comune di Parma si concentra in 5 dei 13 quartieri in cui il comune è suddiviso:** Cittadella (12,4%), Lubiana (13,4%), Molinetto (10%), Parma Centro (10,3%) e San Leonardo (10,5%). **Tra il 2019 ed il 2025, i residenti del comune di Parma sono cresciuti di 5,6 mila trainati soprattutto dalle aree del Molinetto (+1.203) e di San Leonardo (+1.081).** L'unico quartiere che rileva una leggera flessione è San Lazzaro (-115). Diversamente rimangono stazionari o registrano una crescita modesta il quartiere Montanara, Golese e San Martino. Anche Parma Centro mostra segnali di crescita ma piuttosto contenuti.

La crescita demografica nei singoli quartieri è anche in questo caso trascinato dalla popolazione migrante: **dei +5.593 residenti in più dal 2019 al 2025, 3.545 sono di cittadinanza straniera (63,4%).** Il 18% della popolazione residente nel comune di Parma è di cittadinanza straniera con picchi nel quartiere di San Leonardo (26%), Parma Centro (24,4%), Pablo (25,7%) e Oltretorrente (28,2%) ovvero i quartieri meno estesi e a più alta densità: **il 46,7% dei residenti stranieri nel comune di Parma si concentra su un'area pari al 3,8% del totale della superficie comunale.** In alcuni quartieri, la crescita della popolazione straniera coincide con una flessione della popolazione totale, ovvero con una caduta della popolazione di cittadinanza italiana: C.S. Martino, Golese, Montanara e San Lazzaro.

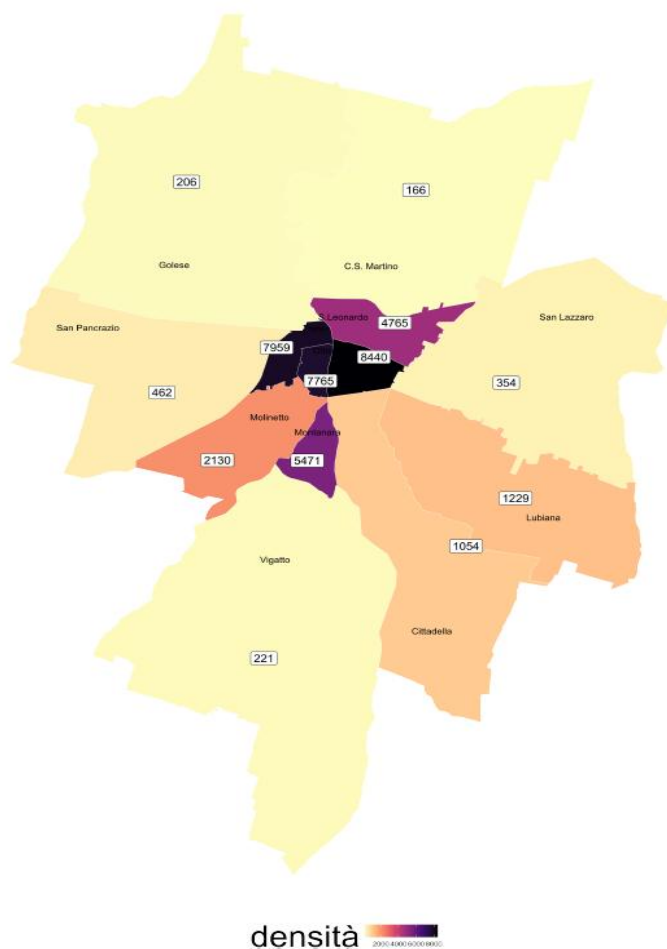
Tabella 6 – Residenti del comune di Parma per Quartiere di residenza

	Residenti 2025		Residenti 2025-2019		Stranieri				
	v.a.	% colonna	var. %	Diff. (v.a.)	v.a.	% colonna	% su totale	var % 20125/2019	Diff. 2025-2019
C.S. Martino	6.274	3,1	0,0	1	1.035	2,8	16,5	29,9	238
Cittadella	25.023	12,4	2,4	579	3.164	8,7	12,6	6,6	197
Golese	9.866	4,9	0,8	79	1.172	3,2	11,9	11,0	116
Lubiana	27.299	13,5	2,6	702	3.590	9,9	13,2	7,4	247
Molinetto	20.172	10,0	6,3	1.203	2.974	8,2	14,7	9,5	257
Montanara	13.841	6,8	0,8	112	2.478	6,8	17,9	9,5	216
Oltretorrente	8.774	4,3	4,4	368	2.471	6,8	28,2	13,9	301
Pablo	15.680	7,8	2,8	421	4.030	11,1	25,7	8,4	312
Parma Centro	20.848	10,3	1,4	291	5.077	14,0	24,4	2,8	140
S. Leonardo	21.155	10,5	5,4	1.081	5.510	15,2	26,0	21,4	970
San Lazzaro	10.764	5,3	-1,1	-115	1.623	4,5	15,1	10,4	153
San Pancrazio	10.558	5,2	3,5	358	1.845	5,1	17,5	10,4	174
Vigatto	11.857	5,9	4,5	513	1.358	3,7	11,5	19,8	224
Totale complessivo	202.111	100,0	2,8	5.593	36.327	100,0	18,0	10,8	3.545

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su Open data Comune di Parma

La distribuzione della popolazione in funzione della densità risulta di cruciale importanza anche per leggere le dinamiche del mercato dell'abitare. Infatti, le potenzialità di crescita sono strettamente correlate alla **densità abitativa**, variabile che mostra un quadro molto differenziato all'interno dello stesso comune con zone centrali come Parma Centro, Oltretorrente e Pablo ad alta densità (con una densità che si aggira su 8 mila abitanti per Km²) a zone come C.S. Martino, San Lazzaro, Vigatto, San Pancrazio e Golese a minor densità (sotto i 500 per km²).

**Figura 18 – Densità abitativa
(2025)**



Fonte: Elaborazioni su Open data Comune di Parma

Oltre al tema della densità abitativa, altro elemento di interesse per leggere la dinamica demografica in una prospettiva del bisogno abitativo è la distribuzione e composizione delle famiglie. **Nel comune di Parma, le famiglie residenti sono complessivamente circa 97 mila** con un numero medio di componenti pari a 2,1. Oltre un terzo delle **famiglie sono unipersonali** (36,4%), con punte più alte nel quartiere dell'Oltretorrente (45,7%), Parma Centro (42,8%) e Pablo (40%). In generale, le famiglie crescono tra il 2019 ed il 2025 (+5,1%) con una accelerazione più sostenuta delle famiglie unipersonali (+12,4%) con punte più alte nei quartieri più decentrati quali C.S Martino (+17,1%) e Molinetto (+18%) proponendo un bisogno abitativo specifico. Anche questo caso, **la crescita delle famiglie è spinta soprattutto dalla dinamica delle famiglie straniere che evidenzia un tasso di crescita triplo rispetto al totale delle famiglie** (+17,3% a fronte del 5,1% totale). L'aumento delle famiglie unipersonali è anch'esso trascinato dalle famiglie straniere in cui, complessivamente, il numero delle famiglie unipersonali mostra una incidenza superiore alle famiglie italiane (51,2% a fronte del 43% delle famiglie italiane) soprattutto nei quartieri di Parma Centro, Cittadella e Vigatto. Si rileva, tuttavia, una differenza importante in una prospettiva abitativa e di bisogni dell'abitare: se tra le famiglie unipersonali di cittadinanza italiana l'età media è di circa 58 anni, per le famiglie straniere l'età media scende a 44,6 anni.

Tabella 7 – Famiglie residenti nel comune di Parma per Quartiere di residenza

	Famiglie residenti		di cui unipersonali 2025	var % 2025-2019		Famiglie straniere	
	v.a.	n. componenti medio		Famiglie totali	Famiglie unipersonali	% su totale 2025	var % 2025-2019
C.S. Martino	2.865	2,1	39,7	3,7	17,1	12,8	30,2
Cittadella	11.491	2,1	40,1	4,2	9,6	10,8	7,6
Golese	4.316	2,3	35,0	3,2	10,8	9,3	24,2
Lubiana	12.419	2,2	38,5	4,6	11,6	10,6	11,5
Molinetto	9.801	2,0	44,6	8,8	18,0	12,4	13,9
Montanara	6.703	2,1	43,4	2,6	9,7	14,5	13,7
Oltretorrente	5.032	1,7	59,8	6,9	11,7	24,3	20,3
Pablo	8.067	1,9	50,5	5,5	15,7	21,0	18,8
Parma Centro	11.485	1,8	57,9	6,9	13,0	22,7	20,9
S.Leonardo	9.729	2,1	41,9	4,7	9,1	20,8	22,7
San Lazzaro	5.073	2,1	40,7	0,8	9,5	12,6	8,1
San Pancrazio	4.839	2,2	39,9	4,8	13,4	14,1	16,4
Vigatto	5.165	2,3	35,3	6,1	14,8	9,7	24,7
Totale complessivo	96.985	2,1	44,3	5,1	12,4	15,3	17,3

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su Open data Comune di Parma

Il turismo a Parma

Le dinamiche economiche degli ultimi anni sia a livello internazionale che locale sono state fortemente trainate dal settore turistico, in forte espansione. Sul piano dell'occupazione, la repentina espansione del turismo ha certamente acuito la frammentazione e la fragilità del lavoro con un aumento sproporzionato del lavoro non standard. Diversamente, sul piano economico la crescita del turismo viene spesso letta con due categorie analitiche contrapposte. Una economicista che guarda al turismo come motore di sviluppo territoriale in una visione positiva in termini economici (Steiner, 2006) e una più critica in cui il turismo è considerato *“alla stregua di un sistema produttivo fortemente estrattivo”* (Bubbico, 2026, p. 117) (Bianchi, 2018, Pritchard, Morgan, 2007).

Il turismo di un territorio può essere osservato, almeno da uno stretto punto di vista statistico, da una doppia prospettiva:

- La **prospettiva dell'offerta turistica**, ovvero la potenziale capacità di accoglienza e di servizi per i turisti
- La **prospettiva della domanda turistica**, ossia i flussi turistici e l'insieme delle scelte di consumo turistico.

Sia la domanda che l'offerta turistica, a loro volta, possono essere lette attraverso diversi strumenti di analisi. In questa sede, si sceglie di leggere le due prospettive di osservazione attraverso l'analisi delle strutture ricettive, ossia una angolatura che più facilmente si presta allo studio del fenomeno degli affitti brevi. Da uno stretto punto di vista statistico, la composizione delle strutture ricettive che includa anche il fenomeno degli affitti brevi è difficilmente intercettabile in quanto la normativa non distingue tra locazioni brevi e non brevi ma solo tra gestione imprenditoriale e non imprenditoriale dell'unità immobiliare tra le strutture ricettive non alberghiere (extralberghiere).

Per quanto riguarda la gestione imprenditoriale, la voce da osservare per intercettare una quota del mercato degli affitti brevi che potrebbe trovare visibilità nelle piattaforme di “short renting” è “alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale”, ossia case e appartamenti per vacanze e quindi le strutture (agenzie) che commerciano interi appartamenti in modo imprenditoriale (indifferentemente per periodo lunghi o brevi) e affittacamere e quindi strutture a gestione imprenditoriale che vende camere (non interi appartamenti).

Riferendosi, invece, alla sola gestione “non imprenditoriale” due sono le voci da monitorare nelle statistiche tradizionali: “bed and breakfast”²⁷ e “altri alloggi privati”²⁸. Se la prima si riferisce a porzioni di appartamento, la seconda all'intero appartamento. Fino al 2024, l'Istat e conseguentemente anche la Regione Emilia-Romagna conteggiano anche gli “altri alloggi privati” ma separatamente non statisticandoli insieme alle altre strutture ricettive. È bene precisare, tuttavia, come il dato sulle strutture ricettive private non imprenditoriali destinate ad affitto turistico non coincida precisamente e necessariamente né con il fenomeno degli “affitti brevi”, in quanto è una modalità di utilizzo dell'immobile, né con il mercato delle piattaforme digitali (come Airbnb) in quanto le stesse strutture

²⁷ Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (bed and breakfast), art. 13 l.r. 16/2004, ovvero *“l'attività di ospitalità e somministrazione della prima colazione nell'abitazione di residenza o abituale dimora, avvalendosi della propria normale conduzione familiare e garantendo la compresenza con gli ospiti, avvalendosi della normale conduzione familiare, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza organizzazione in forma d'impresa, in non più di tre stanze e con un massimo di sei posti letto”*; *“L'ospitalità può essere fornita per un massimo di centoventi giorni nell'arco del periodo di disponibilità all'accoglienza o, in alternativa, per un massimo di cinquecento pernottamenti nell'arco dell'anno solare.”*

²⁸ Appartamenti ammobiliati ad uso turistico, art. 12 l.r. 16/2004: possono “vendere” l'intero appartamento ad un unico equipaggio *“con contratti - allo stesso soggetto/equipaggio ndr - aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi”*.

ricettive tradizionali e anche le forme imprenditoriali di alloggio privato utilizzano le stesse piattaforme per mettersi sul mercato.

Offerta turistica: le strutture ricettive

In tutto il territorio di Parma, nel 2025 le statistiche contano 2.073 esercizi ricettivi turistici, per un totale di 9.447 camere (o camere equivalenti) e 21.829 posti letto (posti letto equivalenti). La larga parte dell'offerta turistica (il 40% dei posti letto pari a 8.764 unità) si registra, comprensibilmente nel comune capoluogo e poi a seguire il comune di Salsomaggiore (18,2% dei posti letto). Per il resto del territorio, l'offerta turistica appare molto diffusa con addensamenti più corposi tra i territori di Bedonia, Berceto e Borgotaro, da un lato, e Fidenza e Collecchio, dall'altro.

Tenendo come unità di riferimento i posti letto, **l'offerta turistica nell'intera provincia di Parma trova una più alta capacità ricettiva nelle strutture extralberghiere** (56,3% a fronte del 43,7% delle strutture alberghiere). Ma con forti difformità su base comunale. Mentre il comune di Parma, proprio per il suo protagonismo statistico sulla offerta turistica provinciale, registra dati allineati alla distribuzione medio provinciale, i comuni della montagna vedono crescere l'incidenza della offerta ricettiva extralberghiera a testimonianza di come la dinamica e attrattività turistica, in questi territori, dipenda principalmente da forme ricettive non alberghiere. In alcuni comuni (13 su 44), in particolare, l'offerta turistica è garantita solo da strutture extralberghiere come il comune di Varsi, Tizzano, Valmozzola, Tizzano, Terenzo, Solignano, San Secondo Parmense, Roccabianca, Palanzano, Zibello Polesine, Neviano degli Arduini, Fornovo, Felino e Bore. In altri comuni, diversamente, l'offerta turistica è largamente (oltre il 70% dei posti letto) garantita dalle strutture alberghiere: Varano de' Melegari, Soragna, Noceto, Montechiarugolo e Collecchio.

Tra le strutture alberghiere, la più ampia quota di offerta turistica è determinata dagli alberghi a 3 stelle e 3 stelle superior (19,3% sui posti letto totali) a 4 stelle e 4 stelle superior (16,2% dei posti letto complessivi). Alberghi a 5 stelle e 5 stelle superior trovano addensamenti più alti della media provinciale a Salsomaggiore (8,4%). Tra le strutture extralberghiere, invece, l'offerta turistica è principalmente spiegata dagli alloggi privati gestiti in forma imprenditoriale (15,8%) e gli altri alloggi privati gestiti in forma non imprenditoriale (14,8%). Pur sapendo di fare una forzatura statistica, queste due voci insieme ai bed and breakfast rappresentano **il potenziale perimetro statistico del fenomeno degli affitti brevi**. È quindi possibile calcolare l'offerta turistica potenzialmente determinata dagli affitti brevi in provincia di Parma: **il 35,8% dell'offerta turistica territoriale è spiegata da strutture destinate potenzialmente ad affitti brevi turistici, ossia circa 1 posto letto su 3. Nel comune capoluogo, l'offerta turistica relativa gli affitti brevi supera il 50% mentre in altri territori, soprattutto dove non esistono strutture alberghiere, è ancor più prevalente: l'offerta turistica relativa agli affitti brevi supera il 60% dell'offerta turistica nei comuni di Valmozzola, Traversetolo, San Secondo Parmense, Sal Baganza, Lesignano de' Bagni, Fornovo, Felino, Colorno e Bore.**

Tabella 8 – Offerta turistica per tipologia di struttura ricettiva e per comune in provincia di Parma, 2025

	ALBERGHIERI			EXTRA-ALBERGHIERI			TOTALE ESERCIZI		
	Esercizi	Camere	Letti	Esercizi	Camere	Letti	Esercizi	Camere	Letti
ALBARETO	5	41	77	13	36	99	18	77	176
BARDI	2	17	36	19	56	124	21	73	160
BEDONIA	3	42	62	24	129	387	27	171	449
BERCETO	2	23	44	26	164	569	28	187	613
BORE	.	.	.	3	3	15	3	3	15
BORGO VAL DI TARO	3	49	102	30	138	404	33	187	506
BUSSETO	1	11	21	15	44	89	16	55	110
CALESTANO	2	27	43	6	9	27	8	36	70
COLLECCHIO	6	228	455	29	67	161	35	295	616
COLORNO	3	72	120	14	92	270	17	164	390
COMPIANO	1	12	27	15	61	173	16	73	200
CORNIGLIO	3	35	66	18	45	178	21	80	244
FELINO	.	.	.	6	14	35	6	14	35
FIDENZA	8	233	471	34	117	283	42	350	754
FONTANELLATO	3	65	101	48	94	201	51	159	302
FORTEVIVO	4	82	147	21	23	75	25	105	222
FORNOVO DI TARO	.	.	.	16	42	97	16	42	97
LANGHIRANO	2	39	70	24	68	166	26	107	236
LESIGNANO DE' BAGNI	1	11	23	12	29	66	13	40	89
MEDESANO	2	90	151	23	58	156	25	148	307
MONCHIO DELLE CORTI	1	7	13	13	71	246	14	78	259
MONTECHIARUGOLO	4	215	403	15	27	72	19	242	475
NEVIANO DEGLI ARDUINI	.	.	.	17	40	97	17	40	97
NOCETO	4	150	292	19	49	126	23	199	418
PALANZANO	.	.	.	3	14	21	3	14	21
PARMA	41	2.102	3.915	1.206	1.705	4.849	1.247	3.807	8.764
PELLEGRINO PARMENSE	1	14	25	5	22	81	6	36	106
POLESINE ZIBELLO	.	.	.	9	31	72	9	31	72
ROCCABIANCA	.	.	.	6	17	33	6	17	33
SALA BAGANZA	3	67	134	15	32	100	18	99	234
SALSOMAGGIORE TERME	42	1.414	2.336	82	456	1.644	124	1.870	3.980
SAN SECONDO PARMENSE	.	.	.	9	23	46	9	23	46
SISSA TRECASALI	1	31	62	9	22	44	10	53	106
SOLIGNANO	.	.	.	9	33	72	9	33	72
SORAGNA	2	52	92	5	16	35	7	68	127
SORBOLO MEZZANI	1	14	31	10	17	44	11	31	75
TERENZO	.	.	.	5	12	31	5	12	31
TIZZANO VAL PARMA	.	.	.	20	104	431	20	104	431
TORNOLO	1	18	25	10	23	75	11	41	100
TORRILE	3	58	100	9	24	48	12	82	148
TRAVERSETOLO	1	8	12	15	31	75	16	39	87
VALMOZZOLA	.	.	.	10	30	82	10	30	82
VARANO DE' MELEGARI	1	36	85	7	12	36	8	48	121
VARSÌ	.	.	.	12	84	353	12	84	353
PROVINCIA DI PARMA	157	5.263	9.541	1.916	4.184	12.288	2.073	9.447	21.829

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Tabella 9 – Posti letto per tipologia dettagliata di struttura ricettiva e per comune (% riga), 2025

	ALBERGHIERI						EXTRA-ALBERGHIERI										
	Alberghi 1 stella	Alberghi 2 stelle	Alberghi 3 stelle e 3 stelle sup.	Alberghi 4 stelle e 4 stelle sup.	Alberghi 5 stelle e 5 stelle sup.	Residenze Turistico Alberghiere	totale	Agriturismo	Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	Altri alloggi privati	Bed and breakfast	Campeggi e aree attrezzate	Case per ferie	Ostelli per la gioventù	Rifugi	Villaggi turistici	totale
ALBARETO	14,2	9,1	20,5				43,8	22,7	4,0	18,2	11,4						56,3
BARDI			22,5				22,5	15,6	23,8	8,8	29,4						77,5
BEDONIA		2,7	11,1				13,8	7,8	14,5	2,2	2,2	38,3	5,3	15,8			86,2
BERCETO		3,9	3,3				7,2	4,1	5,7	9,0	4,9			3,9		65,3	92,8
BORE										100							100
BORGO VAL DI TARO			20,2				20,2	25,5	5,1	15,4	4,2	29,6					79,8
BUSSETO			19,1				19,1	16,4	40,9	13,6	1						80,9
CALESTANO		61,4					61,4		4,3	17,1	17,1						38,6
COLLECCHIO			51,6	18,5		3,7	73,9	1,6	13,3	7,1	4,1						26,1
COLORNO			30,8				30,8	8,5	58,2	0,5	2,1						69,2
COMPIANO				13,5			13,5	23,5	14,5	12,5	12,0	24,0					86,5
CORNIGLIO		16,8	10,2				27,0	7,0	16,4	1,6	4,1			10,2	33,6		73,0
FELINO								2	45,7	28,6	5,7						100
FIDENZA		2,8	42,2	17,5			62,5	13,0	8,1	4,5	4,2	6,4		1,3			37,5
FONTANELLATO			12,9	20,5			33,4	11,9	37,7	3,6	1,0		4,0	8,3			66,6
FONTEVIVO			57,2			9,0	66,2		31,5	2,3							33,8
FORNOVO DI TARO								12,4	41,2	19,6	26,8						100
LANGHIRANO			29,7				29,7	17,4	17,8	11,0	24,2						70,3
LESIGNANO DE' BAGNI			25,8				25,8	9,0	13,5	19,1	32,6						74,2
MEDESANO			49,2				49,2	9,4	15,3	13,0	6,2			6,8			50,8
MONCHIO DELLE CORTI		5,0					5,0		11,2	9,3	4,6	67,2		2,7			95,0
MONTECHIARUGOLO			51,8	27,8		5,3	84,8		5,1	4,6	5,5						15,2
NEVIANO DEGLI ARDUINI								52,6		16,5	25,8	5,2					100
NOCETO			15,6	50,5	3,8		69,9	7,2	11,0	1,4	5,3			5,3			30,1
PALANZANO								71,4	28,6								100
PARMA	0,9	0,1	10,7	25,7	3,9	3,4	44,7	1,1	22,1	26,4	4,0	0,6	1,1				55,3
PELLEGRINO PARMENSE		23,6					23,6	19,8	5,7	7,5	5,7			37,7			76,4
POLESINE ZIBELLO								47,2	25,0	4,2	23,6						100
ROCCABIANCA									39,4		60,6						100
SALA BAGANZA		8,5	48,7				57,3		14,1	15,4	13,2						42,7
SALSOMAGGIORE TERME	1,3	5,9	29,8	11,5	8,4	1,7	58,7	2,9	3,5	3,8	1,1	29,9					41,3
SAN SECONDO PARMENSE									23,9		76,1						100
SISSA TRECASALI			58,5				58,5	11,3	16,0	5,7	8,5						41,5
SOLIGNANO								44,4	33,3	16,7	5,6						100
SORAGNA			17,3	55,1			72,4	5,5	9,4	3,1	9,4						27,6
SORBOLO MEZZANI			41,3				41,3		8,0	28,0	22,7						58,7
TERENZO								6,5	12,9		32,3			48,4			100
TIZZANO VAL PARMA								8,8	11,1	1,6	2,8	75,6					100
TORNOLO		25,0					25,0	16,0	7,0	37,0	15,0						75,0
TORRILE			5			17,6	67,6	9,5	6,8	6,1	10,1						32,4
TRAVERSETOLO			13,8				13,8	25,3	2,3	32,2	26,4						86,2
VALMOZZOLA								23,2	11,0	35,4	30,5						100
VARANO DE' MELEGARI				70,2			70,2	5,0	5,8	14,9	4,1						29,8
VARSÌ								5,4	12,5	5,7	2,8					73,7	100
Provincia	0,7	2,2	19,3	16,2	3,2	2,1	43,7	5,3	15,8	14,8	5,2	9,7	0,4	1,6	0,4	3,0	56,3

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Tabella 10 – Posti letto per strutture ricettive e per comune (% colonna), 2025

	ALBERGHIERI							EXTRA-ALBERGHIERI										
	Alberghi 1 stella	Alberghi 2 stelle	Alberghi 3 stelle e 3 stelle sup.	Alberghi 4 stelle e 4 stelle sup.	Alberghi 5 stelle e 5 stelle sup.	Residenze Turistico Alberghiere	totale	Agriturismi	Alloggi in affitto in forma imprenditoriale	Altri alloggi privati	Bed and breakfast	Campeggi e aree attrezzate	Case per ferie	Ostelli per la gioventù	Rifugi	Villaggi turistici	totale	Totale
ALBARETO	16,3	3,3	0,9				0,8	3,4	0,2	1,0	1,8						0,8	0,8
BARDI			0,9				0,4	2,2	1,1	0,4	4,2						1,0	0,7
BEDONIA		2,5	1,2				0,6	3,0	1,9	0,3	0,9	8,1	26,4	2			3,1	2,1
BERCETO		4,9	0,5				0,5	2,2	1,0	1,7	2,7			6,8		60,6	4,6	2,8
BORE										0,5							0,1	0,1
BORGO VAL DI TARO			2,4				1,1	11,1	0,8	2,4	1,9	7,1					3,3	2,3
BUSSETO			0,5				0,2	1,5	1,3	0,5	1,0						0,7	0,5
CALESTANO		8,8					0,5		0,1	0,4	1,1						0,2	0,3
COLLECCHIO			7,6	3,2		5,0	4,8	0,9	2,4	1,4	2,2						1,3	2,8
COLORNO			2,9				1,3	2,8	6,6	0,1	0,7						2,2	1,8
COMPIANO				0,8			0,3	4,0	0,8	0,8	2,1	2,3					1,4	0,9
CORNIGLIO		8,4	0,6				0,7	1,5	1,2	0,1	0,9			7,0	100		1,4	1,1
FELINO								0,6	0,5	0,3	0,2						0,3	0,2
FIDENZA		4,3	7,6	3,7			4,9	8,4	1,8	1,0	2,8	2,3		2,8			2,3	3,5
FONTANELLATO			0,9	1,8			1,1	3,1	3,3	0,3	0,3		13,2	7,0			1,6	1,4
FONTEVIVO			3,0			4,3	1,5		2,0	0,2							0,6	1,0
FORNOVO DI TARO								1,0	1,2	0,6	2,3						0,8	0,4
LANGHIRANO			1,7				0,7	3,5	1,2	0,8	5,0						1,4	1,1
LESIGNANO DE' BAGNI			0,5				0,2	0,7	0,3	0,5	2,6						0,5	0,4
MEDESANO			3,6				1,6	2,5	1,4	1,2	1,7			5,9			1,3	1,4
MONCHIO DELLE CORTI		2,7					0,1		0,8	0,7	1,1	8,2		2,0			2,0	1,2
MONTECHIARUGOLO			5,9	3,7		5,4	4,2		0,7	0,7	2,3						0,6	2,2
NEVIANO DEGLI ARDUINI								4,4		0,5	2,2	0,2					0,8	0,4
NOCETO			1,5	6,0	2,3		3,1	2,6	1,3	0,2	1,9			6,2			1,0	1,9
PALANZANO								1,3	0,2								0,2	0,1
PARMA	50,3	2,7	22,2	63,5	49,1	64,9	41,0	8,5	56,1	71,4	30,9	60,4	26,8				39,5	40,1
PELLEGRINO PARMENSE		5,1					0,3	1,8	0,2	0,2	0,5			11,3			0,7	0,5
POLESINE ZIBELLO								2,9	0,5	0,1	1,5						0,6	0,3
ROCCABIANCA									0,4		1,8						0,3	0,2
SALA BAGANZA		4,1	2,7				1,4		1,0	1,1	2,7						0,8	1,1
SALSOMAGGIORE TERME	33,3	48,2	28,2	12,9	48,6	14,9	24,5	9,9	4,0	4,7	4,0	56,4					13,4	18,2
SAN SECONDO PARMENSE									0,3		3,1						0,4	0,2
SISSA TRECASALI			1,5				0,6	1,0	0,5	0,2	0,8						0,4	0,5
SOLIGNANO								2,8	0,7	0,4	0,4						0,6	0,3
SORAGNA			0,5	2,0			1,0	0,6	0,3	0,1	1,1						0,3	0,6
SORBOLO MEZZANI			0,7				0,3		0,2	0,6	1,5						0,4	0,3
TERENZO								0,2	0,1		0,9			4,2			0,3	0,1
TIZZANO VAL PARMA								3,3	1,4	0,2	1,1	15,4					3,5	2,0
TORNOLO		5,1					0,3	1,4	0,2	1,1	1,3						0,6	0,5
TORRILE			1,8			5,6	1,0	1,2	0,3	0,3	1,3						0,4	0,7
TRAVERSETOLO			0,3				0,1	1,9	0,1	0,9	2,0						0,6	0,4
VALMOZZOLA								1,6	0,3	0,9	2,2						0,7	0,4
VARANO DE' MELEGARI				2,4			0,9	0,5	0,2	0,6	0,4						0,3	0,6
VARSÌ								1,6	1,3	0,6	0,9					39,4	2,9	1,6
Provincia	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Oltre alla composizione dell'offerta ricettiva, è di particolare interesse l'osservazione del dato in dinamica, ossia comprendere come l'offerta ricettiva sia cambiata per tipologia. Nel 2025, i dati statistici indicano come le strutture alberghiere contino 157 esercizi, di cui la larga parte a 3 stelle e 3 stelle superior (86), mentre le strutture extralberghiere 1.1916 esercizi di cui la larga maggioranza appartamenti privati ammobiliati per fini turistici (843) e a seguire case vacanze e affitta camere in forma imprenditoriale (683) in cui ricadono, con i perimetri normativi del 2025, anche i proprietari individuali con oltre tre appartamenti affittati nell'anno. Come ricordato, il 2025 è il primo anno in cui i dati degli "altri alloggi privati" sono conteggiati insieme alle altre tipologie ricettive. **Il confronto con gli altri anni, dunque, deve necessariamente integrare i dati degli anni precedenti con i dati degli "altri alloggi privati" raccolti e accantonati separatamente dalla Regione Emilia-Romagna e solo per il livello provinciale, non per quello comunale.** In questa operazione l'ultimo dato per cui è possibile il confronto è quello relativo al 2017, anno in cui è disponibile il dato in osservazione. Se prendiamo i soli dati dei posti letto equivalenti, una misura che in modo più immediato restituisce il volume dell'offerta ricettiva, il 2025 conta 99 posti letto in più del 2024 nelle strutture alberghiere principalmente nel comune capoluogo (+128 posto letto nel comune capoluogo) e +1.317 posti letto nelle strutture extralberghiere, di cui 473 in "alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale" e +375 negli "altri alloggi privati" e +46 nei "bed and breakfast) e quindi il 63% dei posti letto incrementale nell'anno.

Ma se allunghiamo l'arco temporale e risaliamo al 2017, la dimensione della trasformazione appare ancora più evidente. **L'offerta ricettiva nelle strutture alberghiere perde complessivamente -2.276 posti letto, prevalentemente nell'economia termale di Salsomaggiore (-1.920 posti letto)** mentre il comune capoluogo mantiene sostanzialmente gli stessi volumi. Diversamente, **le strutture extralberghiere vedono crescere la propria offerta ricettiva di oltre +4 mila posti letto di cui il 97% nelle strutture destinate ad affitti brevi** ed in particolare negli alloggi ammobiliati per fini turistici e gestiti in forma non imprenditoriale (+2.490 posti letto).

Tabella 11 – Dinamica dell'offerta ricettiva in provincia di Parma per tipologia di struttura, 2025

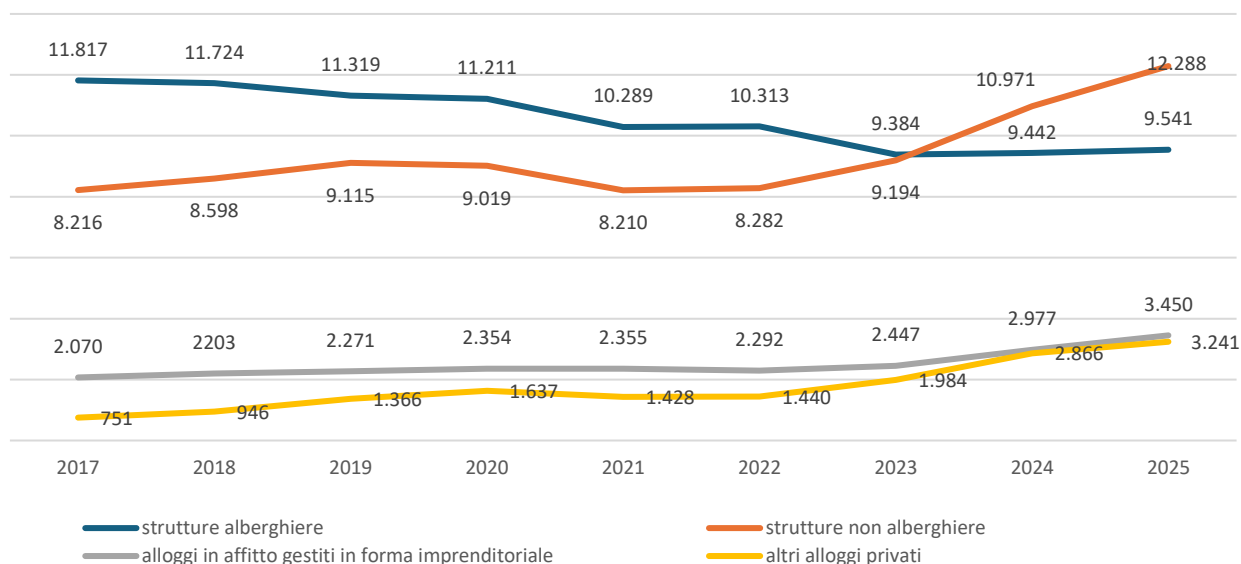
Tipologia e classificazione esercizi ricettivi		valori assoluti			var % posti letto		Differenza (v.a.) posti letto	
		Esercizi	Camere	Posti letto	2025/2024	2025/2017	2025/2024	2025/2017
ALBERGHIERI	Alberghi 1 stella	6	85	153	0,0	-52,9	0	-172
	Alberghi 2 stelle	21	315	488	-9,3	-46,7	-50	-428
	Alberghi 3 stelle e 3 stelle sup.	86	2.415	4.203	0,7	-25,1	30	-1.405
	Alberghi 4 stelle e 4 stelle sup.	26	1.880	3.541	2,7	-8,2	94	-316
	Alberghi 5 stelle e 5 stelle sup.	4	345	692	0,0	2,4	0	16
	Residenze Turistico Alberghiere	14	223	464	5,7	6,7	25	29
	Totale	157	5.263	9.541	1,0	-19,3	99	-2.276
EXTRA-ALBERGHIERI	Agriturismo	91	535	1.162	-3,2	13,6	-38	139
	Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	683	1.401	3.450	15,9	66,7	473	1.380
	Altri alloggi privati	843	847	3.241	13,1	331,6	375	2.490
	Bed and breakfast	267	559	1.132	4,2	9,2	46	95
	Campeggi e aree attrezzate per camper e roulotte	9	513	2.115	1,4	-26,7	29	-769
	Case per ferie	6	67	91	15,2	89,6	12	43
	Ostelli per la gioventù	12	93	355	6,0	34,0	20	90
	Rifugi (alpini o escursionistici)	3	13	82	0,0	-40,6	0	-56
	Villaggi turistici	2	156	660	153,8		400	660
Totale	1.916	4.184	12.288	12,0	49,6	1.317	4.072	
TOTALE ESERCIZI	2.073	9.447	21.829	6,9	9,0	1.416	1.796	

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Le curve dei posti letto per tipologia ricettiva evidenziano come **nel 2023 avvenga il superamento delle strutture extralberghiere sulle strutture alberghiere** dovuta ad una forte accelerazione, soprattutto,

dei posti letto negli appartamenti non imprenditoriali in affitto breve a fini turistici. Il grafico, inoltre, permette di osservare come dopo il 2020 l'offerta delle strutture ricettive alberghiere non riesca più a riprendersi mentre le strutture extralberghiere registrino una flessione tra il 2020 ed il 2022 per poi recuperare molto rapidamente tra il 2022 ed il 2025 trainate soprattutto dal mercato degli affitti brevi in forma imprenditoriale e in forma non imprenditoriale, tra cui ovviamente ricadono anche i bed and breakfast (la cui offerta rimane sostanzialmente costante e intorno a 1000 posti letto in provincia).

Figura 19 – Posti letto in provincia di Parma per tipologia di strutture



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica - Regione Emilia-Romagna

Domanda turistica: arrivi e partenze

I flussi turistici possono essere osservati anche dalla prospettiva della domanda turistica, ossia dal numero di turisti e pernottamenti nell'anno. Parma nel 2025 supera i 790 mila turisti per un totale di 1,7 milioni di pernottamenti. Rispetto al 2024, **il numero di turisti cresce molto più velocemente (+11%) di quanto crescano i pernottamenti (+7,8%)**, sintomo di un mutato approccio turistico: il turismo è diventato un fenomeno molto più rapido e anche molto più diffuso e decentrato di quanto lo fosse in passato. Questa traiettoria è confermata da dati in serie storica degli arrivi e delle presenze messi a disposizione dal centro studi di Ascom Parma: dal 2005 al 2025 gli arrivi crescono del 33% mentre le presenze scendono del -9%.

In dinamica, Parma rileva nel 2025 un tasso di crescita degli arrivi (+11% sul 2024) e delle presenze turistiche (7,8%) secondo solo a Reggio Emilia (rispettivamente 21,2% e 15%) mentre si posiziona in fondo alla classifica se come anno di riferimento si prende il 2018. In termini di incidenza, il volume di arrivi a Parma pesa per il 6% sul totale regionale (6° posizione in regione) e per il 3,9% delle presenze (7° posizione in regione).

Tabella 12 – Arrivi e presenza in Emilia-Romagna per provincia, 2025

	Arrivi				Presenze				Presenze per arrivo	
	N.	% colonna	Var % 2024	Var % 2018	N.	% colonna	Var % 2024	Var % 2018	2025	2018
Piacenza	292.902	2,2	6,4	8,2	638.027	1,4	7,0	17,8	2,2	2,0
Parma	790.009	6,0	11,0	6,7	1.715.574	3,9	7,8	2,0	2,2	2,3
Reggio nell'Emilia	432.939	3,3	21,2	11,2	915.901	2,1	15,0	7,5	2,1	2,2
Modena	935.806	7,1	8,6	37,1	2.115.708	4,8	6,8	30,1	2,3	2,4
Bologna	3.171.453	24,0	10,7	31,7	7.188.998	16,3	8,3	47,7	2,3	2,0
Ferrara	672.915	5,1	8,0	8,9	2.929.436	6,6	1,6	-0,8	4,4	4,8
Ravenna	1.749.275	13,2	9,0	11,5	7.241.692	16,4	6,1	3,5	4,1	4,3
Forlì-Cesena	1.232.277	9,3	2,8	6,8	5.803.947	13,1	-0,9	2,7	4,7	4,8
Rimini	3.954.156	29,9	4,6	6,4	15.621.185	35,4	1,9	-3,7	4,0	4,4
Totale Regione	13.231.732	100,0	7,8	14,6	44.170.468	100,0	3,9	6,7	3,3	3,5

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica – Regione Emilia-Romagna

La forte crescita del turismo a Parma è principalmente trainata dal comune di Parma (+15,4% dei turisti e +10,9% dei pernottamenti). Dopo la pandemia, **il comune di Parma con oltre 950 mila presenze e 490 mila arrivi raggiunti nel 2025 è il comune emiliano che cresce di più e con il maggior volume di pernottamenti**, al di fuori ovviamente di Bologna (con oltre 5 milioni di pernottamenti). **A crescere, tuttavia, è anche il turismo nell'appennino ed in particolare nei comuni di Bedonia, Berceto e Borgo Val di Taro come espressione di un orientamento naturalistico delle traiettorie turistiche.** Il fenomeno del turismo appenninico e naturalistico vede un incremento sia dei turisti italiani che dei turisti stranieri, soprattutto nel comune di Berceto dove il peso dei turisti stranieri (42%) è prossimo a quanto registrato per il comune capoluogo (41,8%). Il turismo termale vede una ripresa dei turisti italiani del comune di Salsomaggiore, territorio storicamente a forte caratterizzazione termale, a cui coincide un calo dei pernottamenti dei turisti italiani (-8,2%) che potrebbe indicare, anche in questo caso, un cambio di approccio anche del turismo termale. Di interesse osservare come nel comune di Noceto si registri simultaneamente un calo dei turisti a fronte di un aumento importante dei pernottamenti. La distribuzione comunale della domanda turistica nel 2025 non può essere coerentemente confrontata, almeno da un punto di vista statistico, con gli anni precedenti in quanto l'integrazione dei dati su "altri alloggi" avvenuta sul 2025 e la raccolta del dato specifico solo su base provinciale non consente un perfetto allineamento dei dati e, dunque, un confronto temporale.

Tabella 13 – Arrivi e presenze turistiche in provincia di Parma per comune e per nazionalità, 2025

	Arrivi						Presenze					
	Italiani (%origa)	var % 2024	Esteri (%origa)	var % 2024	Totali	var % 2024	Italiani (%origa)	var % 2024	Esteri (%origa)	var % 2024	Totali	var % 2024
Parma	58,2	14,2	41,8	17,1	490.770	15,4	56,9	9,9	43,1	12,3	952.921	10,9
Salsomaggiore Terme	70,2	1,5	29,8	-2,1	74.954	0,4	72,7	-8,2	27,3	1,5	197.190	-5,8
Altri comuni termali parmensi	74,6	-1,4	25,4	28,8	26.602	4,9	83,5	0,4	16,5	40,0	74.723	5,3
Collecchio	73,7	-3,5	26,3	13,6	21.549	0,5	70,9	-6,4	29,1	26,7	50.196	1,3
Langhirano	79,4	1,3	20,6	11,2	7.667	3,2	83,1	48,7	16,9	23,7	21.049	43,8
Sala Baganza	63,5	-5,6	36,5	5,1	9.577	-2,0	64,0	-11,4	36,0	6,2	18.169	-5,8
Altri comuni collinari parmensi	70,9	1,7	29,1	1,3	14.447	1,6	65,5	0,1	34,5	-1,4	27.684	-0,4
Bedonia	87,1	23,1	12,9	179,0	4.963	32,7	91,1	13,1	8,9	294,6	21.918	20,8
Berceto	58,0	37,3	42,0	53,5	4.088	43,6	75,4	170,6	24,6	64,8	14.536	133,7
Borgo val di Taro	82,1	20,9	17,9	5,6	5.521	17,8	80,7	20,3	19,3	9,4	14.360	18,0
altri comuni Appennino parmense	78,8	10,2	21,2	9,2	15.081	10,0	79,3	11,0	20,7	15,8	37.248	12,0
Busseto	68,5	9,2	31,5	-3,4	2.795	4,9	65,5	8,0	34,5	-1,1	4.528	4,7
Colorno	79,1	4,1	20,9	5,1	7.381	4,3	73,7	-15,7	26,3	4,8	48.908	-11,1
Fidenza	70,6	2,1	29,4	11,1	48.570	4,6	73,4	-0,2	26,6	14,1	80.337	3,2
Fontanellato	83,3	0,4	16,7	3,7	5.256	0,9	92,8	-9,6	7,2	4,2	28.574	-8,7
Noceto	60,3	-4,5	39,7	1,5	29.819	-2,2	55,9	0,4	44,1	56,9	61.952	19,3
Altri comuni provincia di Parma	71,5	21,9	28,5	29,7	20.969	24,0	72,2	15,6	27,8	34,5	61.281	20,3
PROVINCIA DI PARMA	63,1	9,1	36,9	14,3	790.009	11,0	64,5	4,6	35,5	14,04	1.715.574	7,8

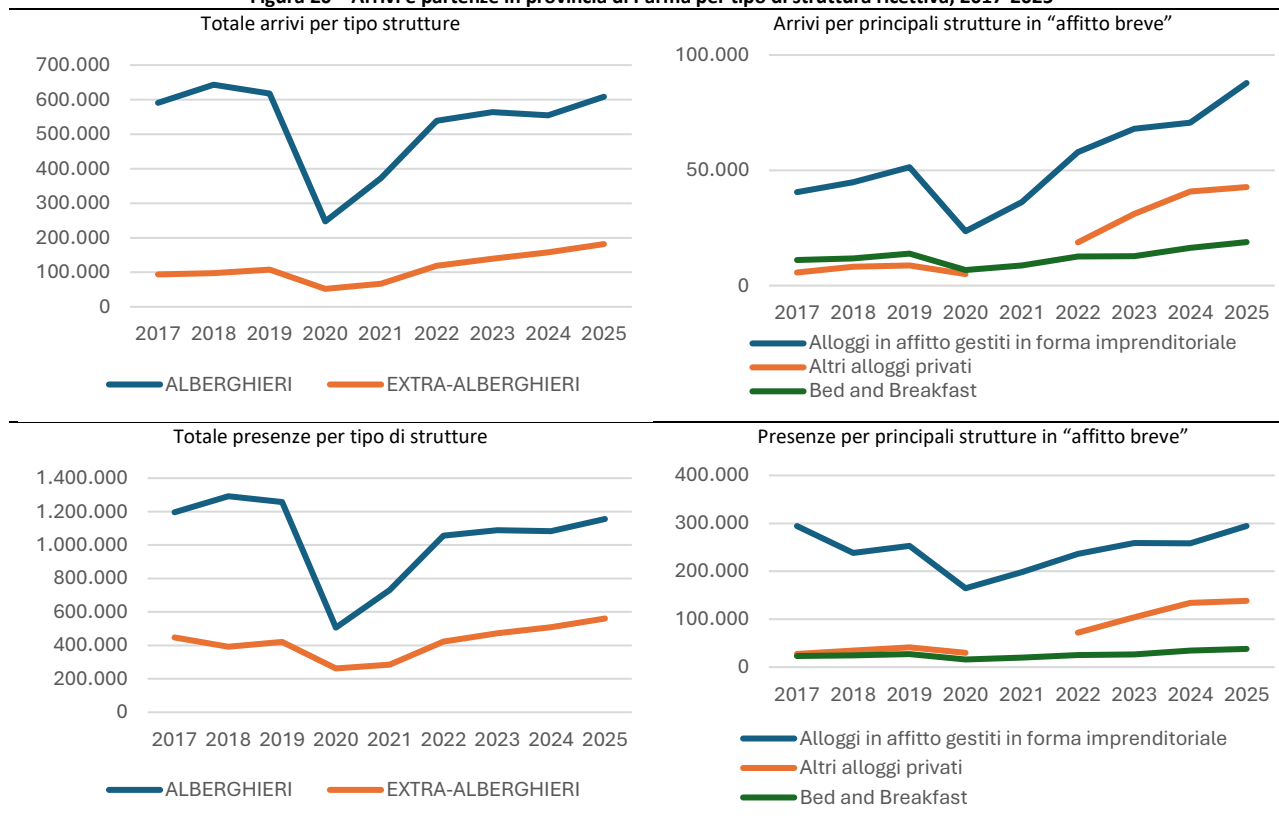
Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica – Regione Emilia-Romagna

Per l'analisi degli affitti brevi risulta di peculiare importanza **la distribuzione della domanda turistica per struttura ricettiva**. Proprio perché il confronto per struttura ricettiva avviene sul livello provinciale, si è potuto integrare la domanda turistica di ogni anno precedente al 2025 con la voce “altri alloggi privati” conteggiata separatamente. **Le strutture ricettive alberghiere continuano nel tempo a garantire la più alta copertura alla domanda turistica ma con una tendenza in calo**. Nel 2017, infatti, l'86% dei turisti veniva ospitato nelle strutture alberghiere a fronte del 77% del 2025. Ma la diminuita copertura della domanda turistica non ne esprime una contrazione ma, piuttosto, una accelerazione della copertura delle strutture ricettive extralberghiere: tra il 2017 ed il 2025 la domanda turistica soddisfatta dalle strutture alberghiere cresce del +3% a fronte del +94,3% dalle strutture extralberghiere.

La **quota della domanda turistica a carico delle strutture alberghiere cambia profondamente in funzione della destinazione** osservata: se nel comune di Parma le strutture alberghiere coprono il 65,7% dei pernottamenti dei turisti nel 2025, senza grosse differenze tra italiani e stranieri, nei comuni dell'appennino parmense, e quindi nei comuni di montagna, la quota di pernottamenti soddisfatta dalle strutture alberghiere scende al 15,8% nel 2025 evidenziando l'importante capacità ricettiva delle strutture extralberghiere. Diversamente, negli altri comuni di Parma e soprattutto nei comuni a vocazione termale la domanda soddisfatta dalle strutture alberghiere sale sopra il 90% dei pernottamenti.

In dinamica, **a segnare il punto di svolta è sicuramente la pandemia** in quanto proprio dal 2020, anno in cui si registra un calo drastico della domanda turistica globale e locale (a Parma si registra un calo del -60% delle strutture alberghiere e del -51% per le strutture extralberghiere), la domanda turistica cresce del +146% per le strutture alberghiere e del +250% per le strutture extralberghiere. Se tra le strutture alberghiere a crescere sono soprattutto i 4 – 5 stelle o superior (+170% tra il 2020 e il 2025), nelle strutture extralberghiere a distinguersi in dinamica sono gli altri alloggi privati e quindi le forme di affitto breve non imprenditoriale (+753% dal 2020 al 2025).

Figura 20 – Arrivi e partenze in provincia di Parma per tipo di struttura ricettiva, 2017-2025



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica – Regione Emilia-Romagna

Tra le tipologie di strutture extralberghiere che rientrano potenzialmente nel perimetro degli affitti brevi e soprattutto che cadono nell'intermediazione delle piattaforme, gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale continuano a soddisfare la larga parte della domanda turistica (11,1% nel 2025) ma segnano un trend di crescita importante (+273% tra il 2020 ed il 2025) ma al di sotto di quanto rilevato per gli altri alloggi privati. In generale, se sommiamo il perimetro potenziale del mercato degli affitti brevi (alloggi privati gestiti in forma imprenditoriale, altri alloggi privati e bed and breakfast) è possibile osservare come tra **il 2017 ed il 2025 la domanda turistica soddisfatta cresce dall'8,4% dei turisti, principalmente rappresentata dagli alloggi privati gestiti in forma imprenditoriale, al 18,9% nel 2025, per una accelerazione soprattutto degli altri alloggi privati.**

Tabella 14 – Arrivi e presenze per struttura ricettiva in provincia di Parma, 2025

	Arrivi		Presenze							
			var % 2025 con			var % 2025 con				
	N	%	2024	2020	2017	N	%	2024	2020	2017
Totale ALBERGHIERI	608.271	77,0	9,7	146,0	3,0	1.155.109	67,3	6,6	128,3	-3,4
Alberghi + RTA 1 o 2 stelle	12.512	1,6	-3,5	50,1	6,5	47.620	2,8	-5,7	80,2	1,2
Alberghi + RTA 3 stelle e 3 stelle sup.	250.497	31,7	4,2	125,6	-5,9	513.539	29,9	2,5	99,4	-12,9
Alberghi + RTA 4 o 5 stelle e sup.	345.262	43,7	14,7	169,9	10,5	593.950	34,6	11,7	167,6	6,2
Totale EXTRA-ALBERGHIERI	181.738	23,0	15,4	249,4	93,4	560.465	32,7	10,3	114,0	25,5
Agriturismi	21.578	2,7	10,8	130,8	57,0	47.043	2,7	8,6	77,7	46,4
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	87.869	11,1	24,4	272,9	116,8	294.534	17,2	14,0	78,9	0,0
Altre tipologie di esercizi ricettivi*	6.066	0,8	-9,8	175,7	-46,3	19.892	1,2	-14,4	248,8	-28,7
Altri alloggi privati	42.723	5,4	4,7	753,4	649,0	138.361	8,1	3,3	359,5	402,5
Bed and Breakfast	18.874	2,4	15,1	179,0	69,7	38.084	2,2	10,3	138,0	62,7
Campeggi, Villaggi Turistici e in forma mista	4.628	0,6	36,7	-9,8	-60,0	22.551	1,3	51,5	19,0	-45,3
Totale	790.009	100,0	11,0	164,0	15,4	1.715.574	100,0	7,8	123,4	4,5

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica - Regione Emilia-Romagna

La lettura incrociata per provenienza dei turisti e per strutture ricettiva consente di avanzare alcune riflessioni. In primo luogo, **tra il 2017 ed il 2025 il numero di turisti stranieri cresce ad una velocità doppia rispetto ai turisti italiani** (23% a fronte del 10,8%) a cui corrisponde un aumento più che proporzionale di pernottamenti per i turisti stranieri (+35,1%) ed una flessione delle presenze per i turisti italiani (-7,2%). In secondo luogo, **i turisti stranieri scelgono in più ampia misura le strutture extralberghiere** (25,5% a fronte del 21,5%) e principalmente gli alloggi privati gestiti in forma imprenditoriale (13,3% a fronte del 9,8% dei turisti italiani) e non in forma imprenditoriale (6,8% e 4,6%). In ultimo, si evidenzia come il numero di turisti che scelgono gli alloggi privati in forma imprenditoriale come struttura ricettiva cresca rapidamente sia per i turisti italiani che per quelli stranieri ma per gli stranieri questo aumento si accompagna anche ad un incremento delle presenze (+81,9% tra il 2017 ed il 2025) mentre per i turisti italiani si registri una contrazione (-20,2% tra il 2017 ed il 2025).

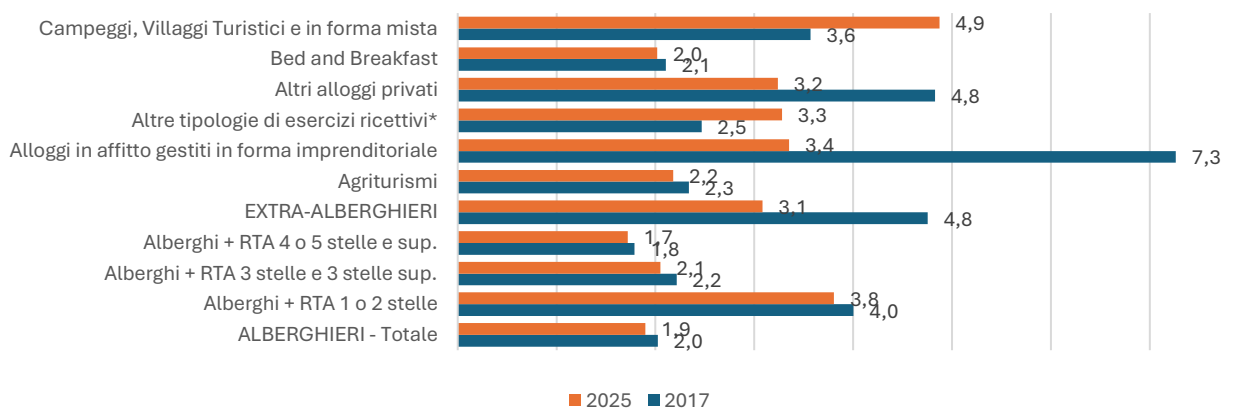
Tabella 15 – Arrivi e presenza turistica in provincia di Parma per provenienza e tipologia di struttura ricettiva

	Arrivi				Presenze			
	2025		var %		2025		var %	
	(% colonna)		2025-2017		(% colonna)		2025-2017	
	Italiani	Esteri	Italiani	Esteri	Italiani	Esteri	Italiani	Esteri
ALBERGHIERI Totale	78,5	74,5	1,1	6,6	68,2	65,7	-10,6	14,0
Alberghi + RTA 1 o 2 stelle	2,0	0,9	-2,4	60,5	3,6	1,3	-7,8	99,0
Alberghi + RTA 3 stelle e 3 stelle sup.	35,4	25,4	-11,0	9,0	34,2	22,3	-19,0	10,6
Alberghi + RTA 4 o 5 stelle e sup.	41,1	48,1	14,8	4,7	30,5	42,1	0,7	14,4
EXTRA-ALBERGHIERI Totale	21,5	25,5	70,2	123,7	31,8	34,3	1,3	109,4
Agriturismi	2,9	2,4	40,6	106,0	2,7	2,8	30,2	88,9
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	9,8	13,3	97,1	148,1	17,0	17,4	-20,2	81,9
Altre tipologie di esercizi ricettivi*	1,0	0,4	-47,4	-42,0	1,6	0,4	-27,2	-37,1
Altri alloggi privati	4,6	6,8	304,1	735,3	6,3	11,2	266,2	709,1
Bed and Breakfast	2,4	2,3	39,2	181,1	2,2	2,2	32,1	179,4
Campeggi, Villaggi Turistici e in forma mista	0,8	0,3	-10,6	-89,4	1,9	0,2	-18,8	-91,0
Totale	100,0	100,0	10,8	23,0	100,0	100,0	-7,2	35,1
Totale (v.a.)	498.732	291.277			1.105.783	609.791		

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica - Regione Emilia-Romagna

In termini di presenze turistiche, e quindi di pernottamenti, **la crescita della domanda turistica soddisfatta dagli affitti brevi a fini turistici è sì importante ma meno veloce**: da 21% delle presenze al 27,5% dal 2017 al 2025. Tale dinamica è principalmente spiegata dalla contrazione delle notti medie per turista: se nel 2017, in media un turista trascorrevva 4,8 notti in alloggi privati gestiti non in forma imprenditoriale e 7,3 notti in alloggi gestiti in forma imprenditoriale nel 2025 le notti scendono rispettivamente a 3,2 e 3,4. La flessione potrebbe essere spiegata sia da un modello di consumo turistico più frammentato, dinamica più complessiva, sia da un innalzamento dei prezzi delle strutture ad affitto breve.

Figura 21 – Numero di notti per turista per tipologia di struttura ricettiva, 2017 e 2025



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica - Regione Emilia-Romagna

La lettura per provenienza dei turisti aiuta a comprendere come il calo delle notti medie per turisti sia una dinamica da attribuire principalmente alla componente nazionale (da 2,6 a 2,2) della domanda turistica mentre per la componente straniera, in generale, si registra un aumento dei pernottamenti medi (da 1,9 a 2,1). Questa contrapposizione appare evidente per le strutture alberghiere, mentre non viene confermata dai dati sulle strutture extralberghiere per cui anche tra i turisti stranieri si registra un calo di pernottamenti medi per turista (da 3,0 a 2,8), seppur in forma mitigata rispetto a quanto rilevato per i turisti italiani (da 5,5 a 3,3).

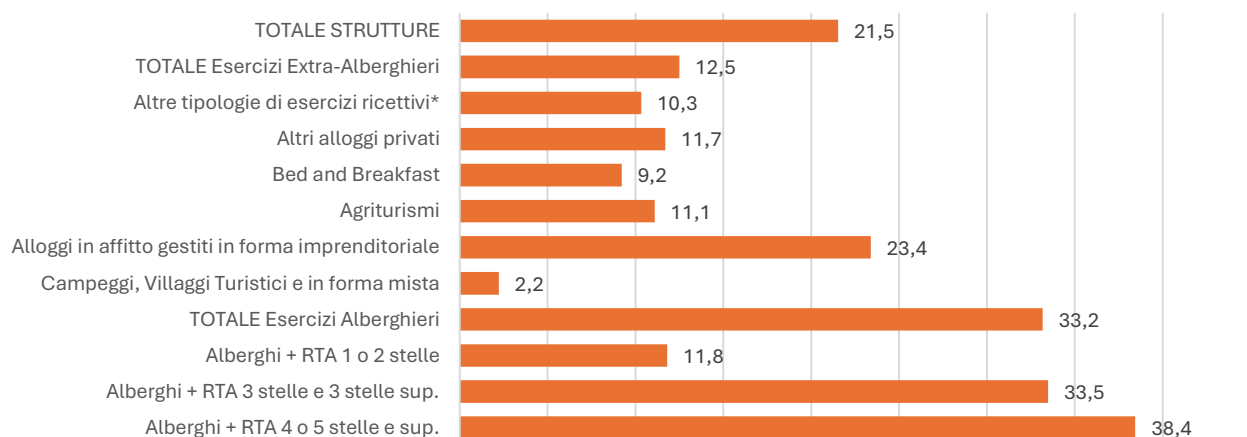
Tabella 16 – Notti per turista in provincia di Parma per provenienza, 2017 e 2025

	Italiani		Esteri	
	2017	2025	2017	2025
ALBERGHIERI	2,2	1,9	1,7	1,8
Alberghi + RTA 1 o 2 stelle	4,3	4,0	2,4	3,0
Alberghi + RTA 3 stelle e 3 stelle sup.	2,4	2,1	1,8	1,8
Alberghi + RTA 4 o 5 stelle e sup.	1,9	1,6	1,7	1,8
EXTRA-ALBERGHIERI	5,5	3,3	3,0	2,8
Agriturismi	2,3	2,1	2,6	2,4
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	9,5	3,8	3,7	2,7
Altre tipologie di esercizi ricettivi*	2,6	3,6	1,9	2,1
Altri alloggi privati	3,3	3,0	3,6	3,5
Bed and Breakfast	2,1	2,0	2,0	2,0
Campeggi, Villaggi Turistici e in forma mista	6,0	5,5	2,1	1,8
Totale	2,6	2,2	1,9	2,1

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica - Regione Emilia-Romagna

In ultimo, si propone una stima del **tasso di occupazione delle strutture ricettive** calcolato come rapporto tra domanda e offerta turistica²⁹. Emerge chiaramente come le strutture extralberghiere pur rappresentando la maggior parte della offerta ricettiva nel territorio abbiano un tasso di occupazione mediamente più basso (12,5%) di quanto rilevato per le strutture alberghiere (33,2%). Tra le strutture extralberghiere, inoltre, si sottolinea come gli alloggi in forma imprenditoriale, proprio per il loro orientamento più spiccatamente commerciale, abbiano un tasso di occupazione doppio (23,4%) rispetto agli alloggi privati gestiti in forma non imprenditoriale (11,7%). Da un punto di vista metodologico, inoltre, si rileva come il tasso di occupazione così calcolato per gli altri alloggi privati (11,7% e quindi circa 42 giorni nell'anno) non è molto distante dall'occupancy rate calcolato da Art-Er sui dati Inside Airbnb (38 giorni nell'anno).

Figura 22 – Tasso di occupazione per struttura ricettiva, 2025



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati Servizio Statistica – Regione Emilia-Romagna

²⁹ Il tasso di occupazione si calcola rapportando il numero di presenze complessive e il numero di posti letto moltiplicato per i 365 giorni nell'anno così da confrontare il dato reale con il dato massimo potenziale.

Le condizioni abitative dei fuori sede

Nell'ottobre 2023, l'Unione degli Studenti (UDU) presenta l'indagine **“Emergenza fuorisede” sulla condizione abitativa degli studenti fuorisede in Italia**, indagine basata su 20 mila risposte raccolte da tutta Italia nell'ambito dell'indagine “Senza casa, senza futuro” promossa con CGIL e SUNIA. L'indagine è stata realizzata anche nel territorio di Parma dove, nel 2023, si contavano (dati MIUR) oltre 18 mila fuorisede (18.171) posizionandola al decimo posto in Italia come città universitaria superando città universitarie come Venezia, Ferrara e Pavia.

Dall'indagine emergono alcune tendenze generali ed alcune evidenze per la città di Parma:

- La **ricerca della casa passa principalmente attraverso i social network** (22%), con il “passa parola”, ovvero attraverso amici e conoscenti (23%), o attraverso la consultazione dei siti web di annunci immobiliare (29%): solo l'11% si rivolge ad agenzie specializzate;
- In circa 3 casi su 5 (60%) **l'alloggio è stato trovato ma con “molta fatica”**, 1 su 5 “con fatica” e solo 1 su 5 non ha fatto fatica a trovare una casa. A Parma la percentuale di chi ha fatto “molta fatica” sale sopra il 60% senza però toccare i livelli di difficoltà nella ricerca di alloggio (con percentuali superiore al 75% di chi dice di avere trovato casa con “estrema fatica”) registrati a Bergamo, Padova, Bologna, Milano, Napoli e Roma;
- Nel 53% dei casi, e quindi in oltre la metà del campione, il principale problema nella ricerca della casa è legato al **costo eccessivo** (53%) seguito dalla indisponibilità di alloggi (“in alcune città si fatica a trovare camere”, 36%) o dalla presenza di annunci falsi (30%) o vere e proprie truffe (12%);
- Il 5,5% degli studenti interpellati dice di non avere sottoscritto alcun contratto di locazione ed il 5-10% di corrispondere ai proprietari somme non previste dal contratto;
- Nel 30% dei casi i proprietari hanno chiesto ai genitori di farsi garanti del rapporto contrattuale e nel 2-3% è stato preteso dai proprietari una fidejussione bancaria come maggiore garanzia;
- **Circa uno studente su due è molto soddisfatto** (46%) dell'alloggio in cui vive mentre 1 su 5 considera la propria condizione abitativa inaccettabile (20%) e circa 1 su 3 vorrebbe cambiare il proprio alloggio e circa 1 su 4 ci sta pensando;
- In media, **il costo per una singola è pari a 350 euro** (550 euro a Milano) ma che diventano 430 euro mensili se si considerano anche le bollette e le spese condominiali. A Parma, il costo medio per una singola è pari a 320 euro mensili a cui si aggiungono 95 euro di bollette e spese condominiali portando il costo della singola a circa 415 euro mensili.

Indagine sulla qualità della vita degli studenti fuori sede a Parma

Sulla base dei dati emersi dall'indagine "Emergenza fuori sede" promossa da UDU e SUNIA e per **approfondire ulteriormente il tema della qualità della vita degli studenti fuori sede a Parma** e i possibili effetti della diffusione degli affitti brevi, è stata realizzata una **indagine** attraverso la somministrazione di un questionario anonimo tra gli studenti di Parma. Il questionario è stato costruito attraverso l'analisi della letteratura esistente sul tema e il confronto con UDU Parma, SUNIA Parma e Federconsumatori PARMA, e successivamente diffuso principalmente dall'Università di Parma e da UDU Parma attraverso i propri canali di comunicazione tra i mesi di marzo e aprile 2026.

Il questionario era rivolto principalmente agli studenti fuori sede di Parma, ma includeva anche una specifica sezione dedicata agli studenti pendolari, con l'obiettivo di individuare i principali fattori che incidono sulla decisione di non trasferirsi in città.

Oltre alla raccolta di informazioni socio-anagrafiche, l'indagine si proponeva di analizzare le seguenti dimensioni:

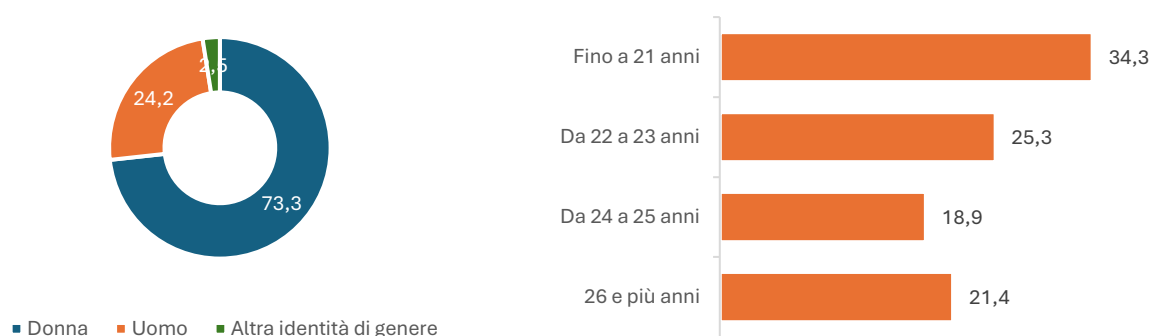
- **Condizione abitativa:** zona di residenza, situazione abitativa (affitto, studentato, ...), numero di coinquilini, distanza dell'abitazione dalla sede del corso di studi, tipologia di contratto;
- **Qualità dell'abitare:** livello di soddisfazione rispetto all'abitazione, all'edificio e alla zona di residenza;
- **Ricerca dell'alloggio:** livello di difficoltà incontrato nella ricerca dell'alloggio, principali ostacoli riscontrati e strumenti utilizzati;
- **Costi e sostenibilità:** costi medi legati alla propria abitazione e loro livello di sostenibilità;
- **Prospettive future:** sezione rivolta sia agli studenti pendolari che fuori sede finalizzata ad indagare la volontà di restare nella città di Parma alla conclusione del proprio percorso di studi;
- **Visione degli affitti brevi:** sezione rivolta sia agli studenti pendolari che fuori sede finalizzata ad analizzare la percezione sul fenomeno degli affitti brevi.

L'indagine è stata progettata come uno spazio aperto dove ogni studente/ssa potesse condividere la propria esperienza e dunque non ha seguito le linee metodologiche per il raggiungimento di un campione rappresentativo dell'intera popolazione studentesca di Parma. Nel complesso sono stati raccolti circa 400 questionari, di cui circa **360 questionari** sufficientemente compilati e dunque utilizzati per l'analisi di seguito riportata.

Studenti intercettati

Per quanto riguarda le caratteristiche socio-anagrafiche dei circa 400 studenti coinvolti dall'indagine emerge una **netta prevalenza di studentesse** (che rappresentano circa tre quarti del campione, **73,3%**) rispetto alla componente maschile (che rappresenta circa un quarto, 24,2%), mentre più contenuta appare la quota di coloro che si riconoscono in altre identità di genere (2,6%). La classe di età più diffusa è quella degli studenti più **giovani fino ai 21 anni** che rappresentano circa un terzo del campione (**34,3%**), seguita dai **22-23enni (25,3%)**, dai 26enni e più (21,4%) e dai 24-25enni (18,9%). Circa nove studenti su dieci hanno la **cittadinanza italiana (89,1%)**, seguiti da coloro che hanno la cittadinanza di uno Stato extra EU-27 (7,8%), EU-27 (2,2%) o la doppia cittadinanza italiana ed extra-EU-27 (0,8%).

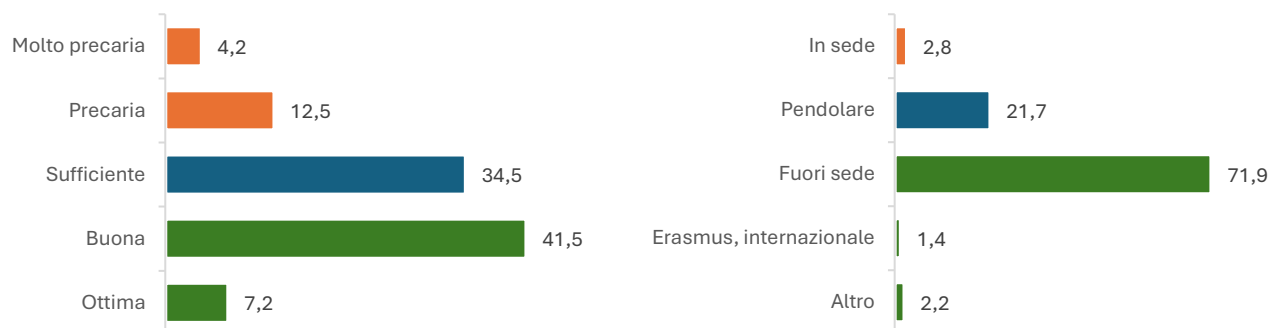
Figura 23 – Genere e classe di età degli studenti intercettati (%)



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

Oltre ad alcuni dati di natura anagrafica, agli studenti intercettati è stato chiesto di fornire una valutazione della propria condizione economica familiare. Come si osserva dal grafico successivo, **quasi un quinto degli studenti (16,7%) descrive la propria condizione economica familiare come precaria** o molto precaria, circa un terzo come una **condizione sufficiente (34,5%)**, e **circa la metà come una condizione positiva (48,7%)**, cioè buona o ottima. Oltre all'impegno nel proprio percorso di studi, **due quinti degli studenti svolgono anche un'attività lavorativa (39,7%)**, principalmente di natura saltuaria/stagionale (27,7%), mentre più contenuta appare la quota di chi è impegnato in un'attività lavorativa continuativamente per tutto l'anno (12%). La quota di studenti-lavoratori cresce in particolare tra coloro che descrivono la propria condizione economica familiare come "sufficiente" (47,6%).

Figura 24 – Condizione economica familiare e tipologia studente (%)



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

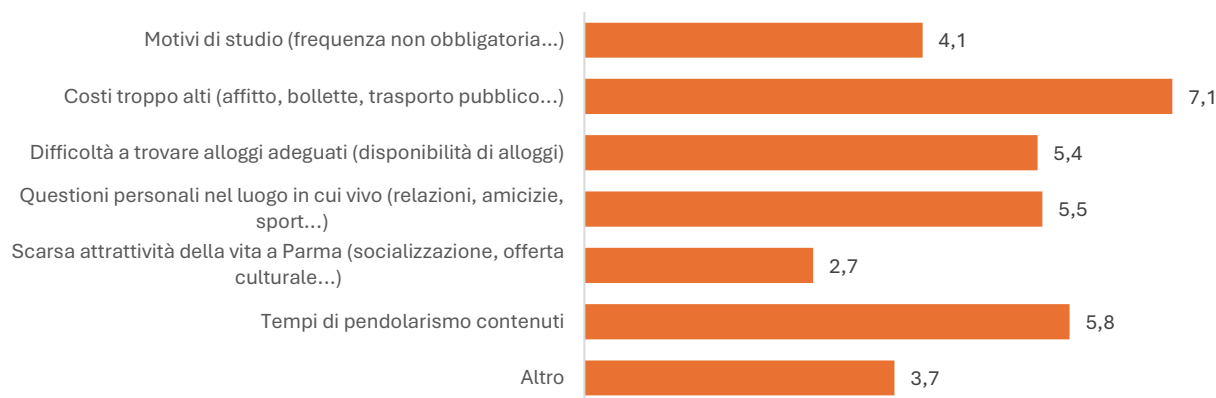
Come anticipato, **l'indagine era rivolta principalmente agli studenti fuori sede (fuori sede, erasmus, internazionali, altre condizioni assimilabili) che rappresentano circa il 75,5%** dei rispondenti e per i quali erano previste specifiche dimensioni di analisi volte ad approfondire la condizione abitativa, la ricerca dell'alloggio, e il loro livello di soddisfazione rispetto all'abitare nella città di Parma. Una quota importante di rispondenti è rappresentata anche dagli studenti pendolari (21,7%), per i quali era stato predisposto uno specifico set di domande volto ad indagare le principali motivazioni che incidono sulla decisione di non trasferirsi in città, mentre del tutto contenuta appare la quota di studenti "in sede" (2,8%), che come anticipato non rappresentava il target principale dell'indagine.

Studenti pendolari

Rispetto alla totalità degli studenti intercettati dall'indagine, tra gli **studenti pendolari** si osserva nel confronto una quota più contenuta di studentesse (69,2%, seguite dalla componente maschile pari al 28,2% e dalle altre identità di genere pari al 2,6%), una quota più ampia di studenti più giovani fino ai 21 anni (43,6%) e di studenti che definiscono la condizione economica familiare come “sufficiente” (42,3%).

Oltre ad una valutazione sulle prospettive future e sulla percezione degli affitti brevi, che verranno analizzate in seguito, agli studenti pendolari è stato chiesto di indicare i principali fattori che incidono sulla scelta di non trasferirsi a Parma. Come si osserva dal grafico successivo, **il principale ostacolo è rappresentato dai costi ritenuti troppo elevati (affitto, bollette, ...)**, raggiungendo un punteggio medio pari a 7,1 in una scala da 1 a 10 (per niente-molto). **Seguono i tempi di pendolarismo contenuti (5,8), le relazioni personali nel luogo in cui gli studenti vivono (relazioni, amicizie, sport, ...)** (5,5) e la **difficoltà nel trovare alloggi adeguati a Parma (5,4)**.

Figura 25 – Se sei pendolare, in che misura la decisione di non trasferirti a Parma dipende da: (indicatori 1-10, per niente-molto)



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

I costi troppo elevati rappresentano un ostacolo soprattutto per gli studenti con una condizione economica precaria o sufficiente (raggiungendo un punteggio pari a 8 rispetto a 6,2 di chi presenta una condizione economica positiva) **così come le relazioni personali** nel luogo in cui gli studenti vivono. La difficoltà nel trovare alloggi adeguati cresce per chi presenta una condizione economica negativa, mentre per gli studenti che presentano una condizione economica più positiva cresce la motivazione relativa ai “tempi di pendolarismo contenuti”.

Studenti fuori sede

Passando all'analisi delle caratteristiche degli **studenti fuori sede**, che rappresentano il **75,5% del totale degli studenti intercettati**, comprensibilmente si osserva una composizione anagrafica in linea con il campione complessivo: per genere (74,9% studentesse, 22,9% studenti, 2,2% altre identità di genere), classe di età (fino a 21 anni 32,1%, 22-23 anni 28%, 24-25anni 19,9% e 26anni più 19,9%) e cittadinanza (88,1% italiani, 2,6% EU-27, 9,3% extra EU-27). Anche rispetto alla condizione economica si osservano in generale le medesime tendenze, dove circa un quinto degli studenti si colloca in una condizione economica precaria o molto precaria (18,5%), un terzo in una condizione ritenuta sufficiente (32,5%) e la metà in una condizione positiva (49,1%), e dove più di un terzo degli studenti

svolge un'attività lavorativa (34,8%), principalmente di natura saltuaria o stagionale (26,7%, rispetto a 8,1% di chi svolge una attività continuativa nel corso dell'anno).

Come anticipato, gli studenti fuori sede sono stati coinvolti nel raccontare la propria esperienza rispetto alla loro condizione abitativa, alla qualità dell'abitare, alle modalità di ricerca dell'alloggio, ai costi sostenuti e la loro sostenibilità, e infine a esprimere le proprie riflessioni rispetto alle prospettive future e alla percezione degli affitti brevi, dimensioni queste ultime condivise anche con gli studenti pendolari.

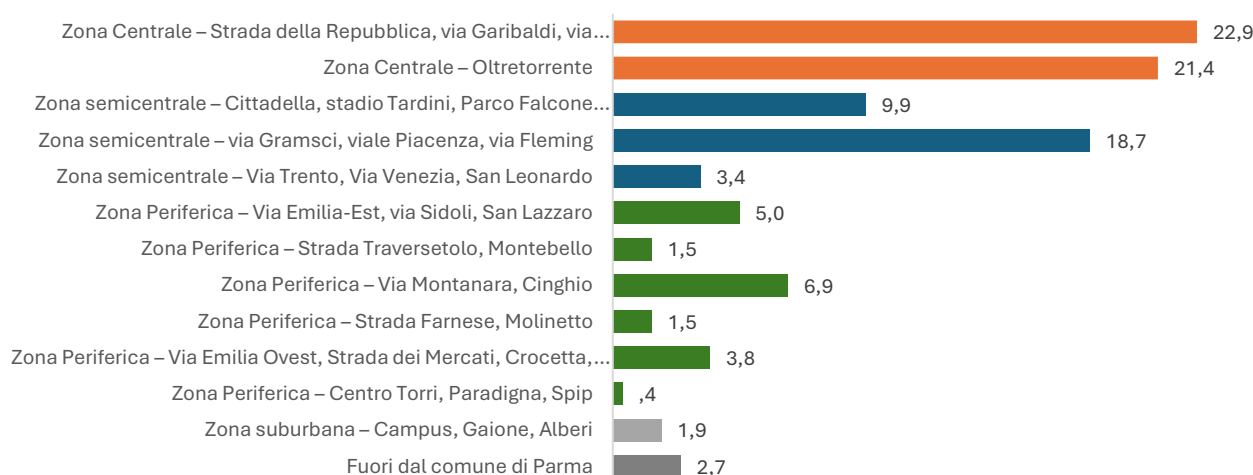
Condizione abitativa

Rispetto alla **condizione abitativa**, agli studenti fuori sede è stato chiesto di indicare la zona di residenza, la loro situazione abitativa (affitto, studentato, ...), il numero di coinquilini con cui condividono l'appartamento in cui vivono, la distanza dell'abitazione dalla sede del corso di studi e la tipologia di contratto.

Quasi la metà degli studenti fuori sede abita nella zona centrale di Parma (44,3%), quindi l'area di Strada della Repubblica, via Garibaldi, via Cavour, via Farini, viale Fratti (22,9%) e Oltretorrente (21,4%) **e circa un terzo nella zona semi-centrale (32,1%)** in particolare nell'area di via Gramsci, viale Piacenza, via Fleming (18,7%). Segue la **zona periferica (19,1%)**, dove abita circa un quinto degli studenti, e infine quella sub-urbana e (1,9%) e l'area al di fuori del comune di Parma (2,7%).

Nel confronto gli studenti con una condizione economica positiva abitano più diffusamente nella zona centrale (52,3%, rispetto a 39,8% di chi ha una condizione sufficiente e 29,8% di chi ha una condizione negativa), mentre **al peggiorare della condizione economica cresce la quota di chi abita nella zona semi-centrale** (40,4% di chi ha condizione economica negativa e 34,9% sufficiente rispetto a 27,3% di chi ha una condizione positiva) e in parte in quella periferica.

Figura 26 – In quale zona di Parma vivi? (%)



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

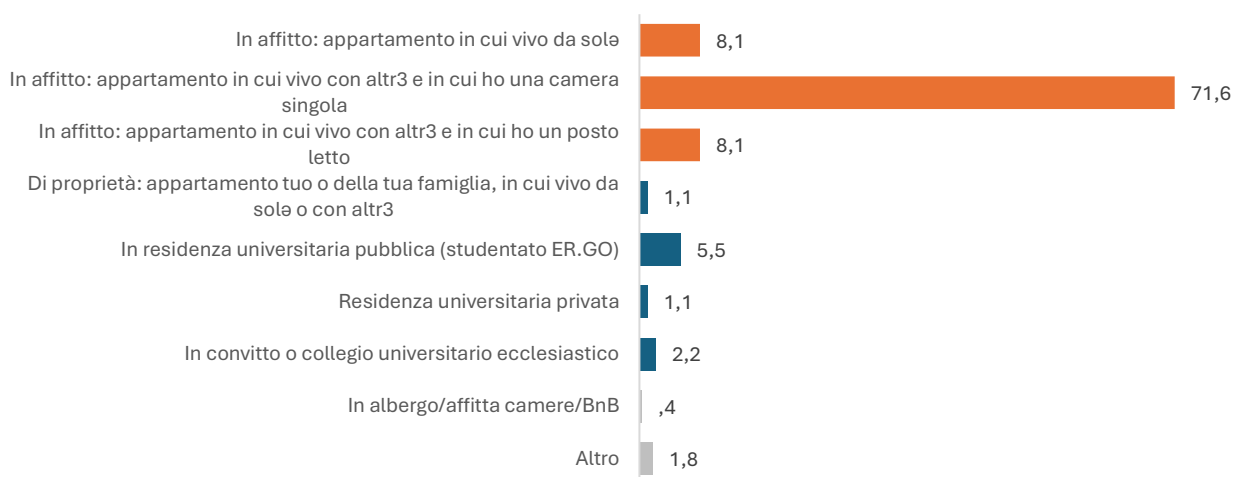
Tra gli studenti intercettati dall'indagine, **la quasi totalità vive in un appartamento in affitto (87,8%)**, in cui generalmente dispongono di una **camera singola (71,6%)**, mentre più contenute appaiono le quote di studenti che vivono in altre tipologie abitative, come ad esempio in una residenza universitaria pubblica (studentato ER.GO) (5,5%) o in un convitto o collegio universitario ecclesiastico (2,2%), mentre del tutto contenuta appare la quota di chi vive in un appartamento di proprietà familiare (1,1%).

Anche in questo caso la condizione economica familiare rappresenta un importante elemento di differenziazione: tra coloro che presentano una condizione economica positiva cresce la quota di chi vive in affitto in una camera singola (77,4% rispetto a 68,2% di chi ha una condizione sufficiente e 62% negativa), mentre **tra coloro che presentano una condizione economica più fragile cresce la quota di chi vive in una camera condivisa (20%)**. Tra gli studenti con una condizione economica sufficiente o negativa cresce anche comprensibilmente la quota di chi vive in una residenza universitaria pubblica (rispettivamente il 12,5% e l'8%).

A prescindere dalla tipologia abitativa (affitto, proprietà, residenze universitarie, ...) circa uno studente su dieci afferma di vivere da solo (12,4%), **la metà di essi vive con due coinquilini (49,8%), circa un quarto con tre coinquilini (27%)**, e circa uno su dieci con quattro o più coinquilini.

In generale **circa tre quarti degli studenti impiega fino a 30 minuti a piedi per raggiungere la sede principale del corso di studi** dalla propria abitazione (36,8% fino a 15 minuti, 26,8% da 16 a 30 minuti), il 13,4% da 31 a 45 minuti e il 23% più di 45 minuti, e i tempi di percorrenza si dilatano progressivamente allontanandosi dalla zona centrale verso quella semi-centrale e periferica, dove la quota di studenti che impiega fino a 15 minuti diminuisce dal 46,6% al 36,9% al 14%.

Figura 27 – Qual è la tua situazione abitativa come studenta a Parma? (%)



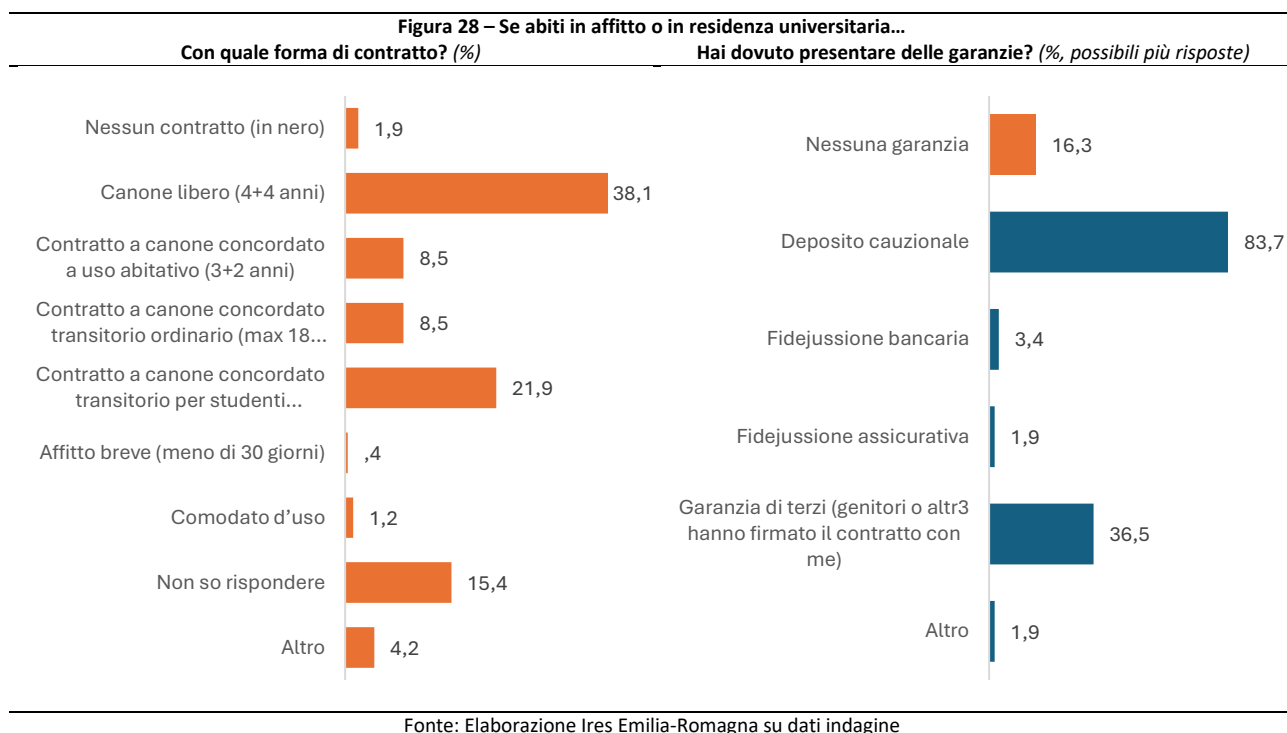
Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

Agli studenti che abitano in affitto o in una residenza universitaria è stato inoltre chiesto di indicare la tipologia di contratto sottoscritto e l'eventuale richiesta di garanzie a supporto di esso da parte del proprietario dell'abitazione o del gestore della residenza universitaria. Rispetto alla tipologia contrattuale, all'interno del questionario è stato predisposto uno specifico box informativo finalizzato ad aiutare gli studenti nella individuazione della corretta forma contrattuale.

In generale, **una importante quota di studenti ha sottoscritto un contratto con canone libero (4+4anni) (38,1%) oppure un contratto a canone concordato transitorio per studenti universitari (21,9%)**, mentre meno diffuse appaiono le altre forme contrattuali. Il contratto a canone libero cresce tra gli studenti con una condizione economica più fragile (42,9% rispetto a 35,7% di chi ha una condizione economica positiva) e tra coloro che abitano nella zona periferica (44%), mentre il contratto transitorio per studenti universitari cresce tra gli studenti con una condizione economica più solida (25,4% rispetto a 16,3% di chi ha una condizione economica negativa) e tra coloro che abitano nella zona centrale (28,4%). Da sottolineare, inoltre, come **il 15,4% di studenti** abbia indicato di **non riuscire ad**

individuare la tipologia di contratto sottoscritto, sottolineando l'importanza di rafforzare **azioni informative** e di supporto rispetto a tale tematica.

Rispetto alle garanzie richieste, **circa l'80% degli studenti ha corrisposto un deposito cauzionale e più di un terzo di essi (36,5%) ha dovuto ricorrere alla garanzia di terzi**, con la sottoscrizione del contratto da parte dei genitori o di altre persone che si sono impegnate in solido insieme allo studente.



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

Qualità dell'abitare

Per esplorare la **qualità dell'abitare**, gli studenti coinvolti dall'indagine sono stati invitati ad esprimere il proprio **livello di soddisfazione rispetto a diversi elementi relativi all'abitazione, all'edificio e alla zona in cui abitano**. In particolare, è stato chiesto loro di indicare il livello di soddisfazione in una scala da 1 (per niente soddisfatto) a 5 (molto soddisfatto), punteggi poi successivamente riproporzionati in una scala 1-10 al fine di facilitarne la lettura e l'interpretazione. Per ciascuna delle dimensioni indagate sono stati inoltre costruiti degli indici sintetici complessivi, anch'essi in scala 1-10, in modo da restituire una rappresentazione più sintetica e immediata del livello di soddisfazione degli studenti. Sia per i singoli indicatori che per gli indici sintetici, il valore intermedio di riferimento è pari a 5,5: valori superiori indicano un livello di soddisfazione positivo, mentre al contrario valori inferiori segnalano un livello di soddisfazione più basso e talvolta di insoddisfazione.

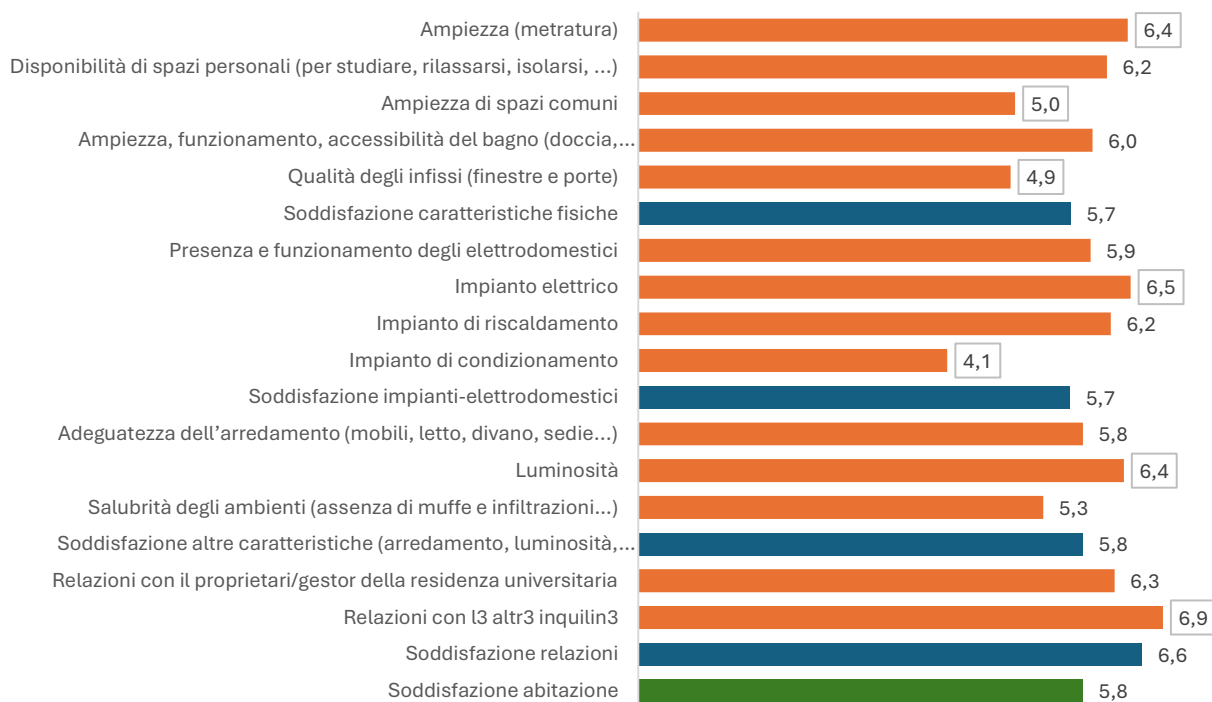
Come si osserva dal grafico successivo, **il livello complessivo di soddisfazione rispetto alla propria abitazione raggiunge un punteggio sufficiente pari a 5,8** in una scala da 1 a 10 (per niente-molto soddisfatto), determinato dall'andamento differenziato dei diversi elementi posti in valutazione:

- **Gli elementi ritenuti maggiormente soddisfacenti attengono all'ambito delle relazioni**, e in particolare alle relazioni **con i propri coinquilini (6,9)** seguite da quelle con il proprietario dell'abitazione o gestore della residenza (6,3). Altri elementi ritenuti maggiormente soddisfacenti sono **l'impianto elettrico (6,5)**, **l'ampiezza dell'appartamento (6,4)** e la **luminosità (6,4)**;

- Al contrario gli elementi sui quali si registra il **minor livello di soddisfazione** sono l'**impianto di condizionamento** (4,1, probabilmente assente in alcune abitazioni), la **qualità degli infissi** (4,9) e l'**ampiezza degli spazi comuni** (5);
- Attraverso gli indici sintetici, che restituiscono il punteggio medio delle caratteristiche dell'abitazione afferenti alla medesima area, è possibile osservare come l'ambito relazionale sia quello maggiormente soddisfacente (6,6), seguito dagli altri ambiti (caratteristiche fisiche, impianti/elettrodomestici e ulteriori caratteristiche) che si collocano su un valore intermedio pari a 5,7-5,8.

In generale, **il livello di soddisfazione generale per la propria abitazione cresce tra coloro che abitano nella zona periferica (6,3) e sub-urbana (6,9), quest'ultimo però riferito a un numero decisamente contenuto di rispondenti, e decresce avvicinandoci alla zona semi-centrale (6) e soprattutto centrale (5,6).** Il livello di soddisfazione nel confronto più elevato nella zona periferica è determinato da una maggiore soddisfazione per alcuni elementi spaziali come l'ampiezza dell'appartamento, degli spazi comuni e la disponibilità di spazi personali, ma anche per un punteggio più elevato per l'impianto di condizionamento, la qualità degli infissi e le relazioni con il proprietario dell'abitazione. Inoltre, una soddisfazione mediamente più elevata per la propria abitazione si osserva per gli studenti con una condizione economica familiare più positiva (6,3), rispetto a coloro che hanno una condizione sufficiente (5,4) o negativa (5,3).

Figura 29 – Rispetto alla tua abitazione/alloggio in cui vivi a Parma da studenta, in che misura sei soddisfatta dei seguenti aspetti della qualità dell'abitare? (indicatori 1-10, per niente soddisfatta-molto soddisfatta)



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

Passando all'analisi dell'edificio in cui gli studenti abitano, il livello di soddisfazione diminuisce, attestandosi su un valore pari a 5,1, al di sotto del livello intermedio di sufficienza: se la pulizia (6,5), l'assenza di barriere architettoniche (5,9) e il grado di manutenzione delle parti comuni (5,8) rappresentano gli elementi maggiormente soddisfacenti, la presenza di parcheggi condominiali, di

aree verdi di pertinenza dell'edificio e la **modernità** dell'edificio stesso rappresentano gli elementi **maggiormente critici**. Analogamente per quanto osservato per l'abitazione, il livello di soddisfazione generale cresce per chi abita nella zona periferica (5,7, rispetto a 5,3 per la zona semi-centrale e 4,6 per quella centrale), soprattutto per una maggiore soddisfazione per la presenza di aree verdi e di parcheggi condominiali, così come cresce per gli studenti che presentano una condizione economica familiare più positiva (5,4 rispetto a 4,9 di coloro che hanno una condizione sufficiente e 4,6 di coloro che hanno una condizione negativa).

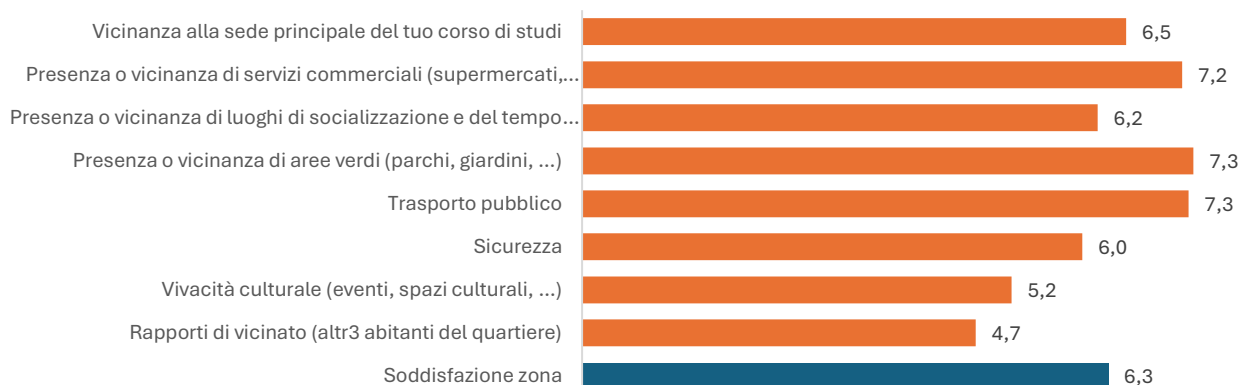
Figura 30 – Rispetto all'edificio in cui vivi a Parma da studenta, in che misura sei soddisfatta dei seguenti aspetti della qualità dell'abitare? (indicatori 1-10, per niente soddisfatta-molto soddisfatta)



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

Rispetto all'abitazione e all'edificio, **una maggiore soddisfazione si osserva analizzando le dotazioni e i servizi delle zone in cui gli studenti abitano (6,3)**. In questo caso ci si sposta verso un livello di soddisfazione più marcato **soprattutto per la presenza di aree verdi (7,3), del trasporto pubblico (7,3) e dei servizi commerciali (7,2)**, mentre un minor livello di soddisfazione emerge per i rapporti di vicinato (4,7) e per la vivacità culturale (5,2). In questo caso sono gli studenti che abitano nella zona centrale a mostrare un maggior livello di soddisfazione (6,6 rispetto a 6,2 della zona semi-centrale e periferica), grazie in particolare ad una maggiore vivacità culturale, presenza di luoghi di socializzazione e del tempo libero e vicinanza della sede del corso di studi, mentre al contrario emerge una minore soddisfazione per la sicurezza. Si conferma invece una maggiore soddisfazione per gli studenti che presentano una migliore condizione economica familiare (6,6, rispetto a 6,3 di chi presenta una condizione sufficiente e 5,7 una condizione negativa).

Figura 31 – Rispetto alla zona in cui vivi a Parma da studenta, in che misura sei soddisfatta dei seguenti aspetti della qualità dell'abitare? (indicatori 1-10, per niente soddisfatta-molto soddisfatta)



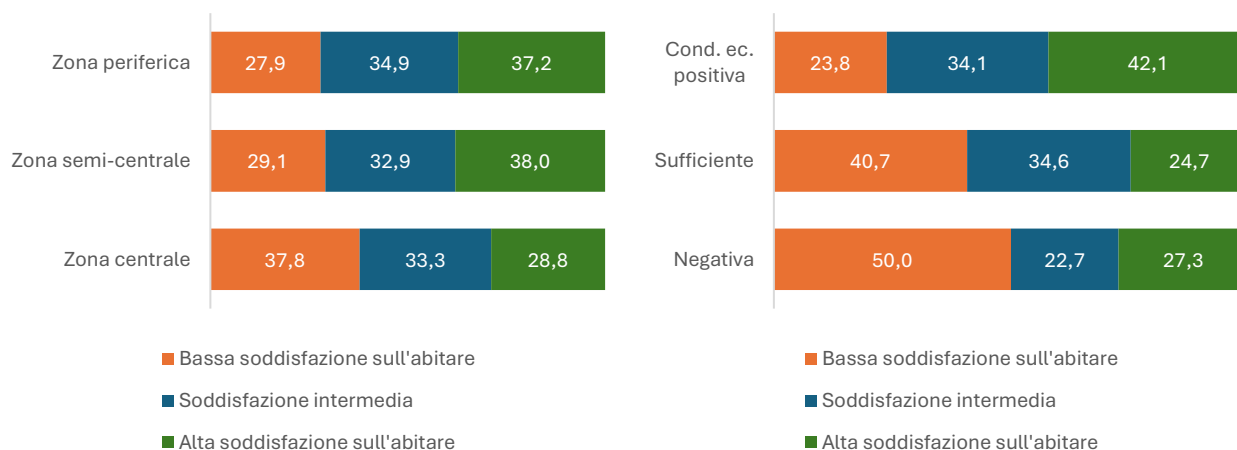
Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

In generale le tre aree di soddisfazione appaiono tra di loro correlate: all'aumentare del livello di soddisfazione in una dimensione, cresce anche quello nelle altre aree, e in particolare tale relazione appare più marcata tra la soddisfazione per l'abitazione e quella per l'edificio. È stato dunque costruito un indice di soddisfazione complessiva dell'abitare (pari a 5,8), ottenuto dalla media degli indici relativi all'abitazione (5,8), all'edificio (5,1) e alla zona (6,3). Sulla base di questo indice sono stati successivamente costruiti **tre profili di soddisfazione di qualità dell'abitare, con la stessa numerosità di rispondenti** (circa un terzo del campione), al fine di analizzarne la distribuzione in relazione alle diverse caratteristiche degli studenti coinvolti nell'indagine: profilo a bassa soddisfazione (33,9%, il cui indice di soddisfazione dell'abitare è pari o inferiore a 5,1), profilo a soddisfazione intermedia (32,3%, indice tra 5,1 e 6,2) e profilo ad alta soddisfazione (33,9%, indice superiore a 6,2).

In generale, **nella zona periferica e semi-centrale si registra una quota più elevata di studenti soddisfatti della propria condizione abitativa, grazie ad una valutazione più positiva della propria abitazione e del proprio edificio. Nella zona centrale cresce invece il profilo a bassa soddisfazione, nonostante una soddisfazione più elevata per i servizi e l'offerta culturale.**

La distribuzione dei profili appare maggiormente marcata analizzando la condizione economica familiare. Tra coloro che presentano una condizione economica più positiva cresce significativamente la quota di studenti ad alta soddisfazione, grazie ad una valutazione più positiva dell'abitazione, dell'edificio e della zona. Al contrario, **tra gli studenti con una condizione economica più fragile cresce l'area dell'insoddisfazione rispetto alla qualità dell'abitare, grazie ad un effetto combinato di una maggiore insoddisfazione per la propria abitazione, edificio e zona di residenza.**

Figura 32 – Profili di soddisfazione di qualità dell'abitare per zona e condizione economica familiare (%)



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

Ricerca dell'alloggio

Successivamente agli studenti intercettati dall'indagine è stato richiesto di raccontare la propria esperienza rispetto alla **ricerca dell'alloggio**, e in particolare il livello di difficoltà e i principali ostacoli riscontrati e gli strumenti maggiormente utilizzati.

Nel complesso **più della metà degli studenti (55%) afferma come la ricerca di un alloggio a Parma sia stata difficile**³⁰ e quasi tre su dieci di aver incontrato un livello di difficoltà intermedio (28,3%),

³⁰ Per la domanda "Quanto è stato difficile trovare un alloggio a Parma?" (da 1 "per niente difficile" a 5 "molto difficile") le opzioni di risposta 1 e 2 sono state riclassificate in "Bassa difficoltà", l'opzione 3 in "Media difficoltà", le opzioni 4 e 5 in "Alta difficoltà".

mentre solo il 17% circa riferisce come tale processo non sia stato difficoltoso. Il livello di difficoltà incontrato cresce all'aumentare dell'età degli studenti, tra coloro che presentano una condizione **economica familiare sufficiente** (64,5%) o **negativa** (61,9%) rispetto a coloro che presentano invece una condizione più positiva (46,7%) e per gli studenti che abitano **fuori dalla zona centrale** (51,9% zona centrale, 57,1% zona semi-centrale, 60% zona periferica). Inoltre, chi esprime una **bassa soddisfazione rispetto alla qualità dell'abitare** riferisce di aver riscontrato anche una maggior difficoltà nel trovare un alloggio (63,2% rispetto a 46,3% di chi esprime una alta soddisfazione), sottolineando una relazione tra tali dimensioni.

Ma quali sono stati i principali ostacoli incontrati? Come si osserva dal grafico successivo, **il principale ostacolo è stato il costo troppo elevato degli alloggi** (difficoltà riscontrata da più di otto studenti su dieci, 83,7%), **seguito dalle cattive condizioni degli alloggi** (57,3%), dalla **scarsità di alloggi** (38,9%) e dalle richieste eccessive di garanzie (21,8%).

Figura 33 – Quanto è stato difficile trovare un alloggio a Parma? (%)

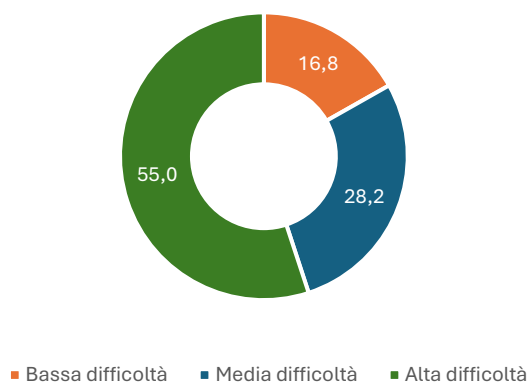


Figura 34 – Quali principali difficoltà hai incontrato nella ricerca dell'alloggio? (% , possibili più risposte)



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

Rispetto invece agli **strumenti utilizzati per la ricerca dell'alloggio**, gli studenti hanno fatto ricorso principalmente ai **social network e gruppi social dedicati** (il **70,3%** ha utilizzato tale strumento) (Facebook, Gruppo WhatsApp o Telegram, ...) e ai **siti web di annunci (69%)**. Seguono in termini di diffusione il ricorso ad amici/passaparola (32,2%), ad agenzie specializzate (27,6%), al portale di Ateneo/servizi promossi dall'Università (16,3%), alle bacheche e annunci affissi in città (11,3%) e alla stampa e giornali (2,5%).

Costi e sostenibilità

Per indagare il tema dei costi e della loro sostenibilità, agli studenti fuori sede è stato richiesto di indicare i costi mensili individuali legati all'abitazione, il livello di difficoltà riscontrato per far fronte a tali spese, se il pagamento delle utenze avviene insieme all'affitto mensile, se per le spese viene consegnata una documentazione (bollette, riparti, ...) e se questa risulta comprensibile.

Rispetto ai costi individuali **in media gli studenti intercettati dall'indagine spendono 486 euro mensili per l'abitazione**, dove circa il 75% delle spese è destinato all'affitto che risulta essere in media 357 euro, a cui vanno sommati circa 85 euro per le bollette (gas, riscaldamento, elettricità, acqua, internet) e 43 euro per le spese condominiali. Tale cifra varia comprensibilmente in base a diversi parametri:

- Importanti oscillazioni si osservano in base alla tipologia abitativa, e soffermandoci sulle tipologie maggiormente diffuse tra gli studenti rispondenti, la cifra più elevata si raggiunge per un appartamento in affitto in cui si abita da soli (circa 690 euro) mentre al contrario la cifra più contenuta per la residenza universitaria pubblica (252 euro). **La tipologia abitativa più diffusa, cioè l'affitto di una camera singola, costa in media 462 euro mensili**, mentre la camera condivisa 505 euro;
- Rispetto alla tipologia contrattuale, e considerando nuovamente quelle più diffuse, un costo medio più elevato si osserva per coloro che presentano un contratto transitorio ordinario (547 euro), che diminuisce progressivamente per i contratti **a canone libero (490 euro)**, per quelli a canone concordato ad uso abitativo (461 euro) e infine per i contratti **a canone concordato transitorio per studenti universitari (453 euro)**, che raggiungono in media un costo più contenuto;
- Rispetto alla zona di residenza le oscillazioni risultano piuttosto contenute, e concentrandoci sulle zone maggiormente mappate dall'indagine è la zona periferica a registrare dei costi medi leggermente più elevati, pari a 499 euro mensili, rispetto ai 478 della zona semi-centrale e ai 473 della zona centrale;
- Gli studenti con una condizione economica familiare più negativa pagano in media dei costi più elevati (517 euro, rispetto a 481 di chi ha una condizione sufficiente e 477 di chi ha una condizione positiva), questo a causa dei maggiori costi legati alle bollette e alle spese condominiali (circa 171, rispetto a 132 e 110) che innalzano il costo medio dell'affitto che nel confronto appare più contenuto (346 rispetto a 348 e 366);
- In media, gli studenti che nella ricerca dell'alloggio hanno riscontrato una difficoltà intermedia o elevata mostrano delle spese mensili leggermente più elevate (circa 490 rispetto a 470 di chi ha vissuto una bassa difficoltà), mentre chi mostra una soddisfazione intermedia sulla qualità dell'abitare riferisce una spesa mensile più elevata (501 euro rispetto a 475 euro di coloro a bassa soddisfazione e 481 ad alta soddisfazione).

Figura 35 – In media quali sono i costi medi mensili legati alla tua abitazione a Parma da studenta?
(valori medi, costi individuali mensili)

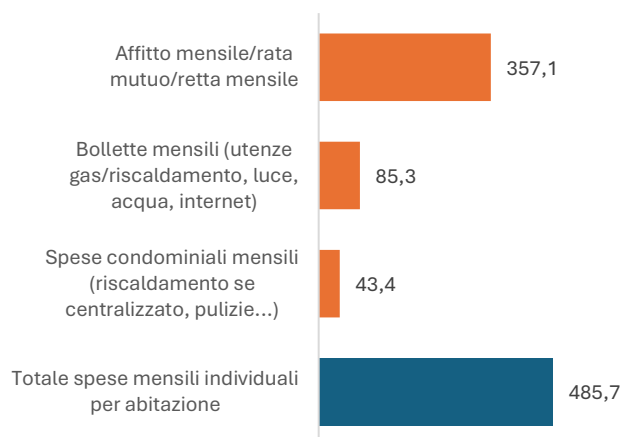
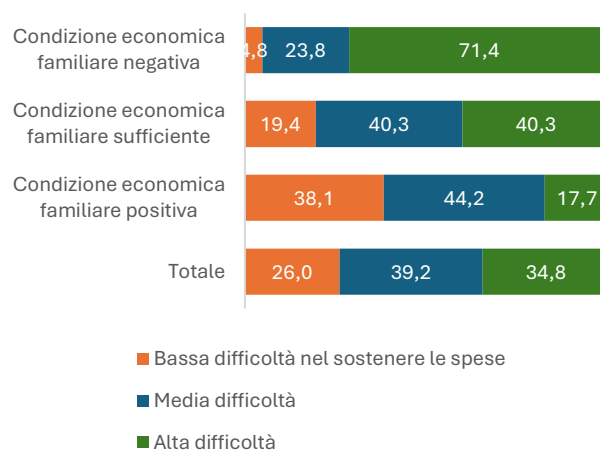


Figura 36 – Con quanta fatica riesci a far fronte alle spese mensili relative alla tua abitazione/alloggio a Parma come studenta?
(%, per condizione economica familiare)



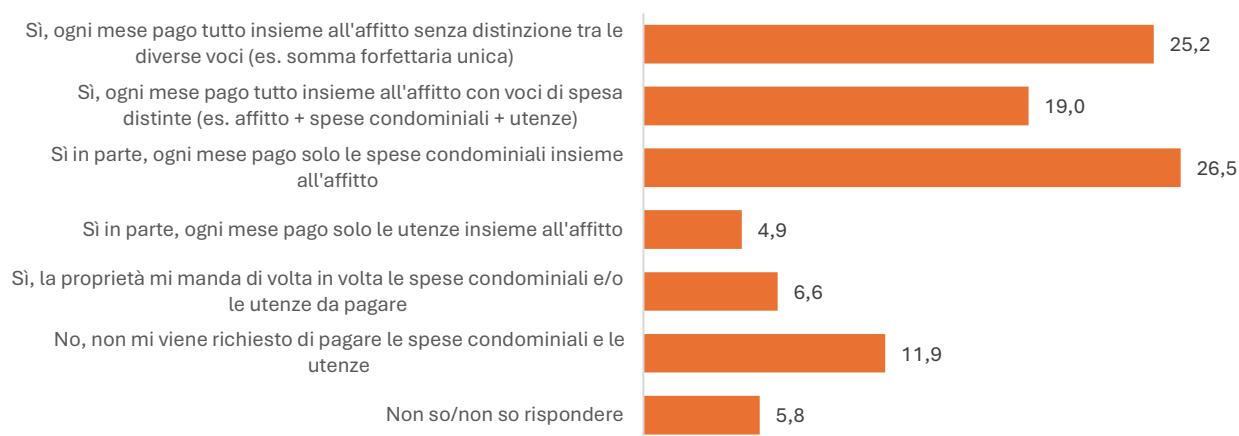
Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

Il tema dei costi dell'abitare non si esaurisce solo nel livello delle spese, ma riguarda anche la loro sostenibilità rispetto alle risorse sostenibili. **Circa il 35% degli studenti afferma di affrontare le spese**

mensili con una alta difficoltà, percentuale che varia sensibilmente in base alle proprie condizioni economiche familiari, **raggiungendo il 71,4% tra gli studenti con una condizione economica familiare precaria**. Una più alta difficoltà nel sostenere le spese si osserva anche tra coloro che esprimono una più alta insoddisfazione rispetto alla qualità dell'abitare (44,4%) e tra coloro che hanno sperimentato maggiori difficoltà nella ricerca dell'alloggio (48,4%), evidenziando la presenza di una connessione tra tali elementi di criticità che rischia di amplificare condizioni di disagio abitativo. In media le spese mensili oscillano tra i 465 euro per gli studenti che esprimo una bassa difficoltà nel sostenere le spese per l'abitare ai 515 euro per chi esprime una alta difficoltà.

Successivamente è stato chiesto agli studenti di indicare se il pagamento delle utenze avviene insieme all'affitto mensile, se per le spese viene consegnata della documentazione (bollette, riparti, ...) e se questa risulta comprensibile. Circa **un quarto degli studenti coinvolti dall'indagine paga le spese condominiali insieme all'affitto (26,5%)**, circa un quarto paga insieme all'affitto anche le spese condominiali e le utenze, come una **somma forfettaria unica senza una distinzione tra le diverse voci (25,2%)** e circa un quinto degli studenti paga **insieme l'affitto, le spese condominiali e le utenze ma con una distinzione tra le diverse voci (19%)**.

Figura 37 – Il pagamento delle spese condominiali e delle utenze avviene insieme all'affitto mensile? (%)



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

Per le spese condominiali e le utenze circa la metà degli studenti (50,7%) riceve della documentazione specifica (bollette, ripartizioni, ...), esclusivamente dalla proprietà (34,8%) o dall'amministratore di condominio (10%) o da entrambi (5,9%), e nella quasi totalità dei casi tale documentazione risulta comprensibile (90,3%). **Più di un terzo degli studenti afferma invece di non ricevere alcuna documentazione (35,3%) a supporto di utenze e spese condominiali**, e la restante quota di rispondenti indica come non venga chiesto loro di pagare le spese condominiali e le utenze, probabilmente già incluse nel canone di affitto.

Prospettive future

Come anticipato, le ultime due sezioni di indagine, le prospettive future degli studenti e la loro percezione degli affitti brevi, sono state rivolte sia agli studenti pendolari che agli studenti fuori sede. Rispetto alle **prospettive future**, si è cercato di indagare sia i fattori che hanno inciso sulla scelta di iscriversi ad un corso di studi nella città di Parma che la volontà di rimanervi alla conclusione del proprio percorso.

Come si osserva da grafico successivo, in una scala da 1 a 10 (per niente-molto) **sia per gli studenti pendolari che per quelli fuori sede è stato l'interesse verso il corso di studi frequentato il principale elemento che ha inciso sulla scelta di iscriversi a Parma (8,5)**, seguito dalla reputazione dell'Università e del corso di studi (5,9). L'attrattività delle città (offerta culturale, attività per il tempo libero) si colloca in una posizione medio-bassa (4,9), ma nel confronto è risultata maggiormente attrattiva per gli studenti che esprimono una più alta soddisfazione rispetto alla qualità dell'abitare (6).

Figura 38 – Quanto ha inciso nella tua scelta di iscriverti a Parma:
(indicatori 1-10, per niente-molto)

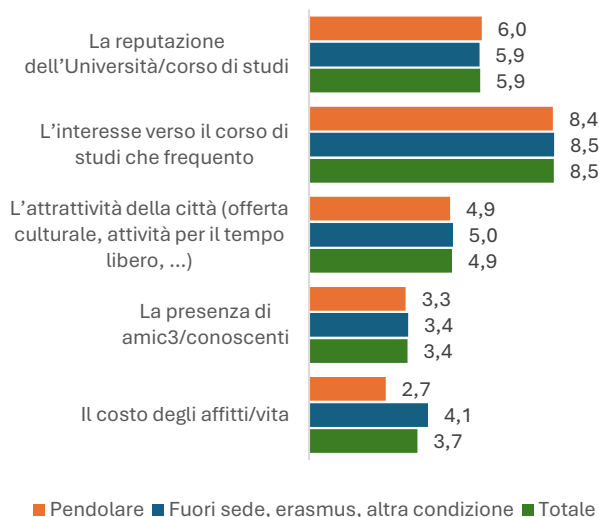
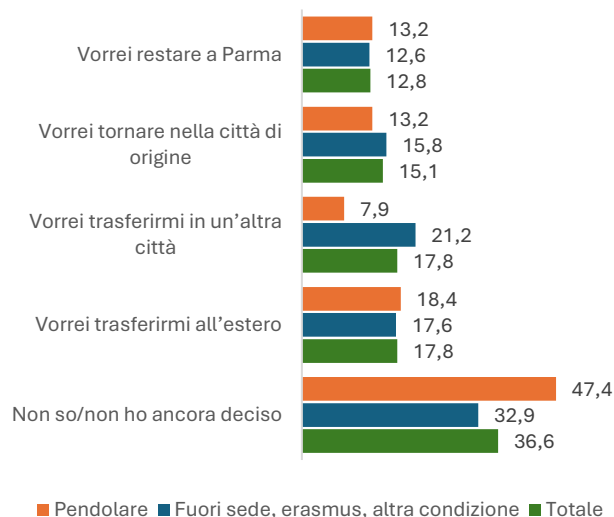


Figura 39 – Alla conclusione del tuo corso di studi:
(%)



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

Volgendo lo sguardo al futuro, e dunque alla volontà di **rimanere a Parma alla conclusione del proprio percorso di studi, circa un terzo degli studi afferma di non aver ancora deciso (36,6%)**, percentuale che cresce per gli studenti pendolari (47,4%). In generale, sia tra gli studenti pendolari che fuori sede solo poco più di uno su dieci afferma di voler restare a Parma (12,8%), e **tra gli studenti fuori sede appare maggiormente diffusa la volontà di volersi trasferire in un'altra città (21,2%)**. Da sottolineare come tra gli studenti fuorisede che esprimono una più bassa soddisfazione rispetto alla qualità dell'abitare cresca la propensione a volersi trasferire in un'altra città (29% rispetto a 16,9% degli studenti ad alta soddisfazione) o all'estero (23,2% rispetto a 9,1%), mentre tra coloro che esprimo una più alta soddisfazione aumenta l'area dell'indecisione rispetto alla futura scelta abitativa e di vita (40,3%), così come risulta più diffusa tra chi ha vissuto minori difficoltà nel trovare un alloggio a Parma (47,2%) o nel sostenere le spese mensili (40,7%). Inoltre, al crescere delle difficoltà nel trovare un alloggio a Parma cresce la propensione a volersi trasferire in un'altra città o all'estero, così come aumenta la volontà di trasferirsi all'estero all'aumentare delle difficoltà nel sostenere le spese mensili.

Visione degli affitti brevi

L'indagine si conclude analizzando la percezione degli studenti sul fenomeno degli affitti brevi. Come si osserva dal grafico successivo, **sia gli studenti pendolari che quelli fuori sede ritengono che gli affitti brevi a Parma producano in primo luogo un aumento dei canoni e dei costi della vita (7, in una scala da 1 per niente d'accordo a 10 molto d'accordo) e impattino negativamente sulla disponibilità di appartamenti per studenti e residenti (6,6)**. Le riflessioni che invece valorizzano positivamente gli affitti brevi in termini di rendere la città più viva/multiculturale (5,2) e

ospitale/accessibile (4,9) si collocano su un livello di accordo medio-basso. Considerare gli affitti brevi come **un fenomeno neutro e contenuto** che non ha ancora prodotti effetti a Parma **rappresenta invece la posizione meno condivisa da parte degli studenti intercettati dall'indagine** (4,5).

Combinando opportunamente gli indicatori appena menzionati, sono stati creati tre diversi **profili di visione degli affitti brevi**: un profilo di visione positiva (dove gli indicatori di visione positiva superano quelli di visione negativa e neutra), un profilo di visione neutra (dove l'indicatore di visione neutra supera quelli di visione positiva e negativa, oppure dove non vi è una netta prevalenza di una visione sull'altra), e infine un profilo di visione negativa (dove gli indicatori di visione negativa superano quelli di visione positiva e neutra). In generale è possibile osservare come:

- **Circa la metà degli studenti (48,6%) esprime una visione negativa sugli affitti brevi a Parma**, percentuale simile sia tra gli studenti pendolari che tra quelli fuori sede. Tale percezione **crece tra chi abita nella zona centrale** (55,1%) dove il fenomeno degli affitti brevi impatta maggiormente **e tra gli studenti che sperimentano maggiori difficoltà dal punto di vista abitativo**, e quindi tra chi presenta una condizione economica familiare più fragile (60,5%), tra chi esprime una più bassa soddisfazione rispetto alla qualità dell'abitare (56,1%), tra chi ha incontrato maggiori ostacoli nella ricerca di un alloggio (58,6%) e tra chi vive maggiori difficoltà nel sostenere le spese mensili (62%);
- Al contrario, la quota di **chi esprime una visione positiva**, pari a circa il **20%** degli studenti intercettati, cresce tra coloro che hanno riscontrato basse difficoltà nel trovare un alloggio a Parma (24,2%) e che vivono minori difficoltà nel sostenere le spese mensili (25%).

Figura 40 – Quanto sei d'accordo con le seguenti affermazioni sugli affitti brevi a Parma?
(indicatori 1-10, per niente d'accordo-molto d'accordo)

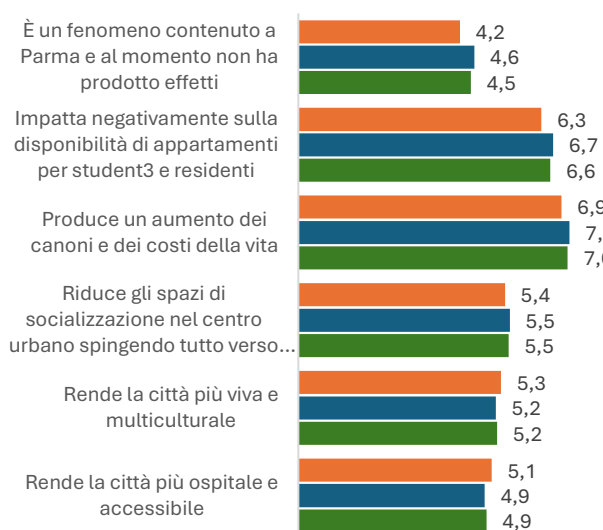
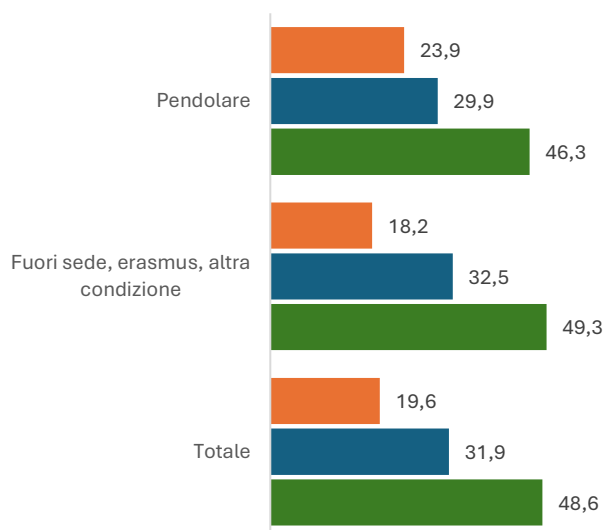


Figura 41 – Profili di visione degli affitti brevi (%)



■ Pendolare ■ Fuori sede, erasmus, altra condizione ■ Totale ■ Visione positiva ■ Visione neutra ■ Visione negativa

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su dati indagine

Nel complesso emerge dunque come **la diffusione degli affitti brevi sia percepita in modo particolarmente critico dagli studenti più esposti a vulnerabilità economica e abitativa**, evidenziando una relazione tra questi fattori che rischia di amplificare il disagio abitativo vissuto da alcuni segmenti di popolazione studentesca.

Il fenomeno degli affitti brevi nella prospettiva degli attori del territorio

Nel bilanciamento metodologico del percorso di ricerca, le interviste agli attori del territorio intendono offrire una modalità attraverso la quale verificare la consapevolezza del fenomeno, la prospettiva prevalente con la quale i diversi soggetti si avvicinano al tema degli affitti brevi e, conseguentemente, la possibilità di costruire degli scenari sinergici e coordinati di intervento. **Il fenomeno degli affitti brevi infatti, per sua stessa natura, è poliedrico soprattutto in termini di impatto sul territorio.** Come già esplorato in letteratura, gli affitti brevi esercitano una pressione sullo spazio urbano e sul territorio in cui agiscono alterando il mercato delle locazioni, il tessuto e l'offerta dei servizi commerciali, la tensione abitativa e i flussi demografici, l'offerta ricettiva e la qualità dell'occupazione nel turismo, il mercato immobiliare e la disponibilità di alloggi, l'offerta culturale e gli spazi di aggregazione sociale. In questa fitta rete di nodi tematici, le interviste consentono di ricostruire la mappa delle prospettive dei diversi attori territoriali evidenziandone le scale di priorità e quindi di urgenza politica.

Le interviste hanno interessato diversi profili del territorio le cui angolazioni possono essere raggruppate in diverse macro-aree di interesse:

- **Amministrazione locale**, Assessorati del Comune di Parma direttamente e indirettamente impattati dal fenomeno degli affitti brevi almeno nella sua dimensione regolatoria: Turismo, Politiche sociali e politiche abitative e Commercio e Urbanistica.
- **Parti sociali**, organizzazioni sindacali e datoriali con una funzione di rappresentanza del turismo e del territorio di Parma e sindacato degli inquilini;
- **Regione Emilia-Romagna**, soprattutto rispetto alla recente iniziativa legislativa in tema di affitti brevi e quindi con l'interessamento dell'Assessorato alle Politiche abitative, Lavoro e Politiche giovanili;

In termini espositivi, si sceglie di partire dalla restituzione dei contenuti emersi dall'intervista alla Regione Emilia-Romagna per poi passare alle interviste all'amministrazione locale e poi infine alle parti sociali, nelle loro diverse espressioni.

La scelta di partire dalla **prospettiva regionale** è suggerita dagli stessi contenuti di contesto che l'intervista propone delineando le leve, i limiti e le potenzialità della legge regionale sugli affitti brevi (l. 10/2025), attualmente impugnata dall'attuale Consiglio dei Ministri per incostituzionalità nonostante la Corte costituzionale si fosse già pronunciata a favore del ruolo regolatorio delle Regioni in tema degli affitti brevi (ad esempio sulla legge della Regione Toscana). In primo luogo, l'intervista sottolinea come la Regione abbia optato per un intervento *“di natura pianificatoria, quindi urbanistica, per far sì che il fenomeno degli affitti brevi trovasse un equilibrio con tutte le altre destinazioni d'uso che vanno a comporre l'ambiente urbano”*. L'obiettivo della legge regionale, quindi, è di prevedere un elemento di regolazione che vada oltre la finalità *“blandamente autorizzativa”* dell'imposizione del CIN, come prevede la norma nazionale, e sappia proporsi come strumento flessibile e volontario per costruire una armonizzazione tra le diverse forze di disequilibrio di un territorio. Il territorio regionale, anche in termini di offerta ricettiva turistica, si presenta molto asimmetrico con differenti punti di equilibrio tra strutture alberghiere ed extralberghiere. La necessità di mantenere ed armonizzare i diversi punti di equilibrio territoriale è perseguita dalla legge regionale sostanzialmente attraverso tre leve:

- L'attribuzione di una **destinazione d'uso turistico** per gli alloggi in affitto breve, facilmente reversibile, così da permettere ai singoli comuni di mappare le diverse esigenze del loro territorio e di circoscrivere una regolamentazione specifica sull'uso turistico degli alloggi per

singola porzione di territorio. Diversamente dagli altri interventi regolatori internazionali incentrati molto spesso sullo spazio cittadino o municipale, la legge regionale fornisce una cornice normativa regionale primaria su cui le diverse iniziative regolatorie comunali possono innestarsi;

- La definizione di **standard qualitativi** (certificazione energetica, numero di alloggi ad affitto breve, standard di sicurezza e accessibilità...) per discriminare per zona anche sulla base della professionalità del servizio e, allo stesso tempo, ridurre gli spazi di concorrenzialità con le strutture alberghiere nelle aree dove il rapporto appare più critico;
- Aumentare o diminuire i **contributi di costruzione** al fine di incentivare o disincentivare l'espansione dell'insediamento dell'uso locazione breve.

Un elemento di interesse, e ripreso anche in altre interviste, è il **rapporto con le piattaforme digitali di intermediazione immobiliare**. L'intervista pone in evidenza come sia importante costruire dei rapporti di reciprocità e trasparenza con le diverse piattaforme per avere una mappatura costante del fenomeno e per avere una sponda collaborativa nella gestione del fenomeno. In merito alla legge regionale di regolazione degli affitti brevi, l'intervista evidenzia come le piattaforme "*siano state molto rispettose della discussione*" in quanto anche consapevoli che qualsiasi regolazione non sarebbe comunque andata a "*ledere eccessivamente le loro quote di mercato*". Nella relazione con le piattaforme, si ricorda, le resistenze più forti, poi superate, si sono registrate quando le amministrazioni locali hanno chiesto, e poi largamente ottenuto, che le stesse piattaforme prelevassero "*alla fonte*" le imposte direttamente dagli incassi degli host così da garantire una trasparenza fiscale.

In ultimo, l'intervista alla Regione evidenzia come la larga maggioranza del tessuto urbano regionale, con la sola eccezione di Bologna, non **percepisca l'effetto immediato delle locazioni a breve come problematico** e come tutte le parti in causa (parti sociali e amministrazioni locali) abbiano accolto con favore il progetto di regolazione del mercato degli affitti brevi attraverso una cornice normativa regionale. Tutte le parti, con la sola eccezione di Confedilizia la quale, agendo istituzionalmente come soggetto di rappresentanza dei proprietari immobiliari, continua a mostrare "*un approccio abbastanza ideologico*". Lo strumento normativo, tuttavia, si propone di essere uno strumento volontario che può essere attivato anche in chiave preventiva per leggere e anticipare alcune trasformazioni del tessuto urbano già esistenti ma che il mercato degli affitti brevi potrebbe accelerare: cambiamento dei servizi commerciali in zone centrali caratterizzate contemporaneamente da alta residenza di anziani (spesso non autosufficienti) e da attrattività turistica, attrattività della città per studenti fuori sede e processi di gentrificazione dei centri cittadini avviati già da decenni per speculazioni finanziarie.

Le **interviste ai diversi profili del Comune di Parma** evidenziano come il fenomeno degli affitti brevi sia attenzionato dalle politiche locali come processo relativamente recente sospinto dalla repentina crescita del turismo e i cui impatti si inseriscono dentro un processo di trasformazione del tessuto urbano ed il cui sviluppo si allinea a quanto registrato ad altre città di media grandezza. Parma, come le interviste evidenziano, sta vivendo una forte crescita turistica trascinata soprattutto dal comune capoluogo che registra negli ultimi anni performance che lo portano in cima ai confronti con gli altri comuni emiliani. La crescita del turismo, tuttavia, non riguarda solo il comune capoluogo ma si sta registrando una dinamica policentrica con la ripresa del turismo termale (Salsomaggiore con l'ingresso di un nuovo player internazionale) e del turismo naturale (cicloturismo e appennino). Nel breve termine, quindi, la crescita del turismo ha favorito sia il mercato recettivo alberghiero che quello extralberghiero la cui dinamica di crescita, però, è alimentata non solo dal turismo.

La **pandemia, infatti, ha certamente accelerato il ricorso a modalità recettive diverse dalle strutture alberghiere** in linea con il distanziamento sociale ma la crescita degli alloggi privati come forma di ospitalità non risponde solo a pressioni turistiche ma anche ad una molteplicità di bisogni che il territorio esprime quali, ad esempio, le fiere, i cantieri di lavoro, le istituzioni europee (come l'Efsa) e soprattutto il cosiddetto "turismo sanitario. Se per le altre motivazioni la distribuzione degli alloggi in affitto breve appare piuttosto diffusa o concentrata in alcune aree, quali appunto l'Ospedale Maggiore, le interviste rilevano piena consapevolezza di come la crescita degli alloggi ad affitto breve per fini turistici si concentri prevalentemente nel centro storico, ovvero nel quartiere di Parma Centro e dell'Oltretorrente. Il forte addensamento nel centro storico, tuttavia, non disegna tanto effetti nuovi e radicali sul centro urbano quanto una intensificazione di un cambiamento già in atto verso, in primo luogo, la **desertificazione commerciale**.

Come anche le parti sindacali lamentano, infatti, anche l'amministrazione locale riconosce che il processo di desertificazione commerciale del centro storico sia il risultato di politiche e decisioni economiche passate (come la proliferazione dei poli commerciali, l'arretramento degli istituti bancari e degli uffici di direzioni funzionali del comune) o cambiamenti globali del consumo (e commerce) a cui la recente crescita del turismo restituisce risposte non sempre lineari. Da una parte, infatti, il turismo continua a riprodurre la tentazione verso una gentrification e gamification del centro storico ma, dall'altra, produce domanda per un tessuto commerciale altrimenti marginalizzato. Per contrastare la desertificazione commerciale del centro storico e per rilanciare i negozi sfitti, l'amministrazione locale enfatizza l'importanza della **leva culturale** per favorire le riaperture dei servizi commerciali e come la stessa presenza di negozi aperti svolga *"un ruolo di presidio sociale importantissimo, anche a livello di sicurezza e di vita della città"*. A tal proposito, le interviste richiamano anche la legge regionale sugli Hub urbani e hub di prossimità (legge 12, 2023) come strumento per il rilancio del commercio e del tessuto socio-economico di alcuni quartieri attraverso l'integrazione delle attività commerciali con l'arredo urbano, eventi e partenariati pubblico-privati: oltre al centro storico, le priorità di intervento in tal senso sono il quartiere San Leonardo, Pablo e Montanara.

La non univocità degli effetti del turismo, inoltre, sembra aprire spazi di confronto anche nel tavolo interassessorile sulla regolazione del fenomeno degli affitti brevi a seguito della legge regionale, a cui anche le parti sociali hanno chiesto di partecipare. Le diverse voci dell'amministrazione **locale valutano positivamente l'impianto che la legge regionale** propone senza però nascondere l'esigenza di temperare la regolamentazione di un fenomeno ad alto impatto economico e sociale con **l'esigenza di non deflettere gli effetti moltiplicatori del turismo sul territorio**. L'idea di affidare al comune la possibilità/facoltà regolatoria è particolarmente apprezzata in quanto risponde all'esigenza di governare un fenomeno molto diversificato sul territorio: la regolazione può essere più stringente nel centro storico del comune capoluogo e più permissiva nei comuni di montagna dove le forme ricettive extralberghiere sono le uniche forme di ospitalità possibili. Ma al contempo, la regolazione deve riuscire a rispondere a due esigenze tra loro strettamente correlate. In primo luogo, non deve ridurre gli effetti positivi del turismo come freno alla desertificazione commerciale del centro storico: *"alcuni servizi commerciali in centro sopravvivono solo grazie al turismo"*. In secondo luogo, **la regolazione deve essere multilaterale** in quanto il turismo e i suoi flussi si muovono oltre i confini amministrativi comunali: diventa quindi necessario allargare i tavoli a più rappresentanze comunali per evitare il rischio che *"misure restrittive nel centro storico"* compromettano l'offerta turistica nei comuni della prima cintura intorno a Parma.

Le interviste all'amministrazione locale, inoltre, suggeriscono di leggere il fenomeno degli affitti brevi anche dentro la più generale prospettiva del mercato dell'abitare nel centro urbano. La contrazione

degli affitti concordati e la reperibilità degli alloggi, infatti, non trovano una spiegazione solo nella recente crescita degli affitti brevi ma anche **in un patrimonio immobiliare sfitto che si stima conti circa 7-8 mila alloggi**. A più voci, l'amministrazione locale sottolinea le criticità crescenti per gli studenti fuori sede e delle diverse iniziative promosse, anche insieme alla stessa Università, per trovare risposte concrete al di là dei soli investimenti per gli studenti privati: investimenti importanti ma, come gli stessi assessori riconoscono, con forti rischi di speculazione finanziaria sul territorio. Per rilanciare le politiche abitative, l'amministrazione si muove lungo due filoni. Da un lato, la riqualificazione del patrimonio pubblico attraverso Acer e Asp e, dall'altro, promuovere iniziative che sappiano rimettere sul mercato quote del patrimonio immobiliare privato rimasto sfitto o inutilizzato. A tal proposito, si richiama il ruolo della Fondazione Parma Housing Center come tentativo del Comune di porsi da garante per sollevare i proprietari dal rischio di morosità, primo deterrente da combattere per la ripresa del mercato degli affitti, e di promuovere iniziative abitative partecipative ed inclusive (come il Mosaico abitativo solidale).

In ultimo, le interviste all'amministrazione locale, in linea con quanto paventato anche dalle associazioni datoriali, enfatizzano come **la crescita senza regole del fenomeno degli affitti brevi rischi di alimentare anche il mercato sommerso dell'abitare e dell'abusivismo**. Tale rischio rimane infatti connaturato ad un settore con una offerta così altamente frammentata e di difficile controllo. A tal proposito, si riconosce come il buon rapporto con alcune piattaforme di *short renting*, in primis Airbnb, favorisca una maggior trasparenza delle procedure e una più coerente corrispondenza tra flussi turistici e tasse di soggiorno.

Le **interviste alle parti sociali** rilevano valutazioni simili sui possibili impatti del fenomeno degli affitti brevi sul tessuto urbano e sul mercato ricettivo, pur manifestando urgenze e sensibilità diverse in funzione anche della diversa rappresentanza di interessi. La **parte sindacale**, sia essa di categoria o confederale, evidenzia una comprensibile preoccupazione sul piano della tenuta occupazionale delle strutture ricettive alberghiere sotto la pressione della crescita degli affitti brevi. La **parte datoriale**, rappresentata da Confcommercio, esprime maggiore preoccupazione rispetto agli effetti che la repentina crescita dell'offerta extralberghiera sta producendo in termini di concorrenza con le strutture alberghiere, tenuta e qualità dell'occupazione, trasformazione e arretramento dei servizi commerciali dal centro storico, squilibri redistributivi territoriali del consumo turistico e crescita delle agenzie di intermediazione nell'offerta extralberghiera. Se quindi la prospettiva sindacale rispetto al tema degli affitti brevi risulta principalmente circoscritta alla dimensione occupazionale, la prospettiva datoriale è multidimensionale. Ma non solo. In termini percettivi, diversamente da quanto è stato possibile desumere dalle interviste all'amministrazione locale e alla parte sindacale, **il soggetto di rappresentanza datoriale esprime una preoccupazione più urgente rispetto al fenomeno degli affitti brevi** evidenziandone, anche in termini statistici, la velocità di espansione e il crescente ruolo gestionale delle agenzie di intermediazione con le inevitabili ricadute sul tessuto urbano, sociale e commerciale.

Dal punto di vista di Confcommercio, **il fenomeno degli affitti brevi a Parma si inserisce dentro una crescita generalizzata del turismo** a Parma grazie anche al lavoro sinergico con l'amministrazione locale negli ultimi 20 anni, come la stessa costituzione della Fondazione Parma Welcome per il coordinamento turistico. Il rilancio del turismo degli ultimi anni ha visto crescere sia l'offerta ricettiva alberghiera ma anche e soprattutto l'offerta ricettiva extralberghiera nella sua forma imprenditoriale e non imprenditoriale. Se le forme extralberghiere imprenditoriali sono da sempre esistite per dare una risposta a forme di affitto a medio lungo termine (lavoro stagionale, mercato fieristico, lavoro dirigenziale), negli ultimi anni si è assistito ad una rapida crescita dell'offerta non imprenditoriale, e

quindi dei singoli proprietari che hanno messo a rendita i loro alloggi. Secondo Confcommercio, la crescita del mercato degli affitti brevi ha accelerato con della pandemia come forma ricettiva più conforme all'isolamento sociale, da un lato, e come forma di investimento più profittevole per i proprietari, a discapito di studenti e dei residenti. Ma dall'iniziale ispirazione al modello di *sharing economy*, il fenomeno degli affitti brevi si è presto discostato assumendo un approccio sempre più aggressivo dal punto di vista economico e sempre più concentrato nel centro storico. Da un lato, il più spiccato orientamento economico del fenomeno si manifesta in una crescita dei prezzi per notte e nella crescente quota di appartamenti turistici gestiti da agenzie di intermediazione. Dall'altro lato, la concentrazione nel centro storico del mercato degli affitti brevi è strettamente dipendente da una **scelta di consumo turistico di prediligere il centro urbano come destinazione** e dall'impossibilità di nuove strutture alberghiere di sorgere nel centro storico.

Le due direttrici di crescita assunte dal mercato degli affitti brevi, sempre per Confcommercio, non sono neutre in termini di impatto. **L'imporsi di una gestione imprenditoriale del fenomeno particolarmente concentrata nel centro storico** accelera il processo di "*desertificazione commerciale*" del centro cittadino – comportando anche la perdita di un presidio di sicurezza e proponendo una standardizzazione del prodotto turistico con il rischio di una perdita di attrattività turistica complessiva – e **propone una offerta ricettiva alternativa** non tanto alle strutture alberghiere del centro storico, che continuano a reggere, quanto **alle strutture ricettive della prima cintura intorno al comune capoluogo**: la crescita delle strutture ricettive extralberghiere del centro cittadino sono concorrenziali alle strutture alberghiere dei "*comuni di Collecchio, Monticelli, Langhirano, Fidenza..*". L'avanzare di una struttura ricettiva extralberghiera nel centro del comune capoluogo, dunque, rischia di compromettere la tenuta occupazionale dei comuni limitrofi aprendo a **disequilibri distributivi tra centro e periferia** e offrendo una offerta di servizi di pulizia e manutenzione non comparabile con quella delle strutture alberghiere, almeno in termini di regolarità e trasparenza. Proprio per queste ragioni, la legge regionale di regolazione degli affitti brevi a fine turistici è accolta con estremo favore in quanto garantisce l'introduzione di uno strumento flessibile attraverso cui limitare il fenomeno dove è già concentrato e sta già alterando il tessuto sociale e commerciale, come nel centro storico, e invece potenziarlo e incoraggiarlo in comuni o quartieri dove, invece, si avverte il bisogno di un rilancio economico e sociale attraverso la leva del turismo o dove l'insediamento di strutture alberghiere non esiste o è poco profittevole.

Pur non riscontrando lo stesso livello di preoccupazione rilevato per la parte datoriale, anche le interviste ai diversi soggetti sindacali enfatizzano alcuni rischi dietro al fenomeno degli affitti brevi. In particolare, il rischio di una perdita occupazionale delle strutture ricettive tradizionali o il rischio di alimentare il mercato nero o grigio già ampiamente diffuso nel settore turistico e dove il sindacato riesce difficilmente ad entrare. In contrapposizione con quanto emerge dalle interviste alla parte datoriale, **le interviste alle organizzazioni sindacali evidenziando come il processo di desertificazione commerciale**, in linea anche con la prospettiva dell'amministrazione locale, **non sia tanto il risultato ultimo del mercato degli affitti brevi quanto la coda di decisioni pubbliche e private degli ultimi decenni**: apertura dei grandi centri commerciali, e commerce, accentramento di alcune funzioni amministrative comunali. Inoltre, si pone in rilievo come il mercato degli affitti brevi a fini turistici sottragga mercato immobiliare, o ne alteri le condizioni, per studenti universitari e per lavoratori e lavoratrici, in particolar modo, nell'area dell'Ospedale Maggiore e produca anche uno spiazzamento del mercato degli affitti a canone concordato.

Proprio a fronte dei diversi rischi di una crescita incontrollata del mercato degli affitti brevi a fini turistici, anche **le diverse parti sociali interpellate guardano con favore alla legge regionale dell'Emilia-**

Romagna sulla regolazione del fenomeno. Tuttavia, alcune riflessioni sindacali suggeriscono come dietro al **decentramento regolatorio ai singoli comuni vi sia il rischio di non avere una visione di sviluppo del turismo a cui la Regione come ente sovracomunale sarebbe chiamata a rispondere.** Il turismo, infatti, come tutti i processi trasversali produce effetti e necessita di risposte sistemiche che comprendono porzioni di territorio che non necessariamente coincidono con i confini amministrativi. Affidare la regolazione degli affitti brevi al singolo comune senza una visione turistica di come quel comune stia dentro un processo di trasformazione del territorio rischia di guardare al turismo solo in termini di cassa e non come motore di cambiamento e di non costruire risposte efficaci agli effetti collaterali degli affitti brevi.

In una logica sindacale, quindi, il tema degli affitti brevi assume necessariamente una **prospettiva confederale non confinabile al solo perimetro del settore turistico** per così leggere, almeno sul piano delle policy, **il tema degli affitti brevi con le lenti più ampie delle politiche abitative.** Per il sindacato confederale, infatti, i problemi legati al mercato dell'abitare a Parma non sono tanto dipendenti dagli affitti brevi quanto dalla indisponibilità dei proprietari a mettere sul mercato i loro appartamenti, soprattutto per paura della morosità, e dalla mancanza di strumenti di supporto nazionali, quali il fondo affitti e il fondo per la morosità incolpevole. Proprio per questo, il rilancio delle politiche abitative e il potenziamento dell'attrattività abitativa di Parma sono strettamente legati al rafforzamento di forme nuove di co-housing (come la Fondazione Parma Housing Center), ad interventi preventivi nei casi di sfratto (come il protocollo sugli sfratti per morosità incolpevole concluso con Comune e Prefettura), ripristino del patrimonio ERP attraverso fondi pubblici e privati (come il recente recupero di oltre 600 alloggi ERP ad opera del Comune di Parma attraverso finanziamento PNRR), investimento nella rete del trasporto pubblico per favorire insediamento e pendolarismo dalla fascia suburbana e potenziamento degli investimenti pubblici e privati per studentati.

In ultimo, le interviste alle parti sindacali, ed in particolare al sindacato degli inquilini, evidenzia tre criticità nel mercato degli affitti a Parma. In primo luogo, il calo degli affitti concordati a cui il mancato rinnovo degli accordi quadro territoriali non riesce evidentemente a dare una risposta. Secondariamente, un aumento importante dei contratti transitori (da 1 a 18 mesi), spesso utilizzati in modo "simulato" dai proprietari come periodo di prova per gli inquilini, anche in assenza di reali esigenze di transitorietà. In terzo luogo, la discriminazione nell'accesso al mercato degli affitti è molto diffusa. Il 90% dei contratti transitori riguarda cittadini stranieri, spesso soggetti a pregiudizi legati al cognome o al timore di ricongiungimenti familiari. Anche tra gli studenti esiste, inoltre, una discriminazione di genere: *"molti proprietari affittano esclusivamente a studentesse, ritenute più affidabili e ordinate rispetto ai maschi"*.

Analisi delle inserzioni sulle piattaforme digitali di “affitti brevi”

Nel tentativo di governo del fenomeno degli “affitti brevi” nelle città si sono posti dei vincoli di registrazione (CIN – Codice identificativo nazionale) e di sicurezza degli immobili posti in affitto (estintore, rilevatore di monossido di carbonio). Per verificare il livello di regolarità degli immobili destinati alla locazione attraverso le piattaforme digitali, e altre caratteristiche di interesse, è stato **analizzato un campione di inserzioni presenti sulle principali piattaforme di “affitti brevi” (Airbnb e Booking.com) nel comune di Parma**. Al fine di rendere comparabili le diverse inserzioni, nella selezione del campione sono stati adottati gli stessi criteri di ricerca: sono stati selezionati appartamenti privati (non singole camere o strutture ricettive come alberghi e simili) diffusi in modo eterogeneo tra le diverse zone di Parma ed è stata indicata una sola persona ed una sola notte (indicativamente il 21 maggio; quando non è stato possibile il costo complessivo è stato riproporzionato in base al numero di notti richieste). Il campione individuato risponde ad una **finalità esplorativa** e pertanto non può essere considerato rappresentativo della totalità delle inserzioni di affitti brevi presenti a Parma. Inoltre, la ricerca di inserzioni su due differenti piattaforme ha evidenziato alcune differenze nei format utilizzati per la descrizione degli appartamenti, ad esempio in termini di valorizzazione o meno di alcuni parametri, che verranno di seguito riportate. A conferma di ciò, alcune inserzioni presenti su entrambe le piattaforme mostravano all’interno delle descrizioni dotazioni di sicurezza e un costo medio differente, pur facendo riferimento allo stesso immobile.

Nel complesso, sono state analizzate **179 inserzioni di appartamenti nel comune di Parma**, 93 individuate sulla piattaforma **Airbnb (52%)** e 86 sulla piattaforma **Booking.com (48%)**. Pur cercando di individuare immobili collocati in modo eterogeneo tra le diverse zone di Parma, si è riscontrata una maggiore diffusione di appartamenti per affitti brevi nelle **zone centrali di Oltretorrente (20,7%)** (e in particolare nelle aree di Via Bixio e Via d’Azeglio) e di **Strada della Repubblica, Via Garibaldi, Via Cavour, Via Farini, Viale Fratti (20,7%)**. Seguono in termini di numerosità le inserzioni relative alle zone semi-centrali di Via Trento, Via Venezia, San Leonardo (11,2%), Cittadella, Stadio Tardini, Parco Falcone Borsellino (8,9%) e Via Gramsci, Viale Piacenza, Via Fleming (8,9%). La distribuzione degli immobili per zona appare sovrapponibile tra le due piattaforme digitali: circa il 40% nelle zone centrali, circa il 30% nelle zone semi-centrali e il 30% nelle zone periferiche.

Figura 42 – Distribuzione degli appartamenti per piattaforma e zona



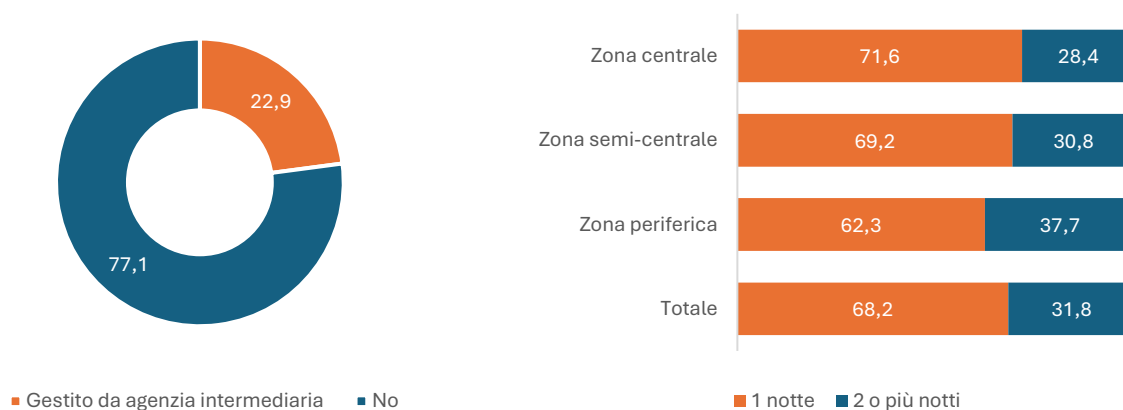
Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su inserzioni AirBnB/Booking.com

Quasi un quarto degli immobili viene affittato attraverso il supporto di una agenzia intermediaia (22,9%), soprattutto attraverso “FuoriPorta Affitti Brevi”. La presenza di una agenzia appare più diffusa

tra le inserzioni della piattaforma Booking.com (27,9% rispetto a 18,3% di Airbnb), tra gli immobili della zona semi-centrale e periferica e tra quelli di dimensioni più elevate, cioè destinati a più di due ospiti.

Come anticipato, la ricerca ha interessato immobili disponibili per una sola notte, e nei casi in cui questo non è stato possibile a causa di un vicolo nell'inserzione, il costo complessivo dell'appartamento è stato riproporzionato in base al numero di notti richieste. In generale, **quasi un terzo delle inserzioni richiede di soggiornare per più di una notte (31,8%) ed è interessante osservare come tale vincolo sia diffuso soprattutto nelle inserzioni individuate su Airbnb, dove circa la metà degli annunci richiede un soggiorno di almeno due notti (50,5% rispetto a 11,6% di Booking.com)**. La richiesta di un soggiorno mediamente più elevato (cioè di almeno due notti) non varia rispetto alla presenza di una agenzia di intermediazione mentre aumenta allontanandosi dalla zona centrale di Parma e raggiunge il suo massimo nella **zona periferica (37,7% rispetto al 30,8% della zona semi-centrale e al 28,4% della zona centrale)**, forse per compensare il costo minore di tali zone, come verrà analizzato in seguito.

Figura 43 – Distribuzione degli appartamenti per presenza di un'agenzia intermediaia e numero minimo di notti richieste

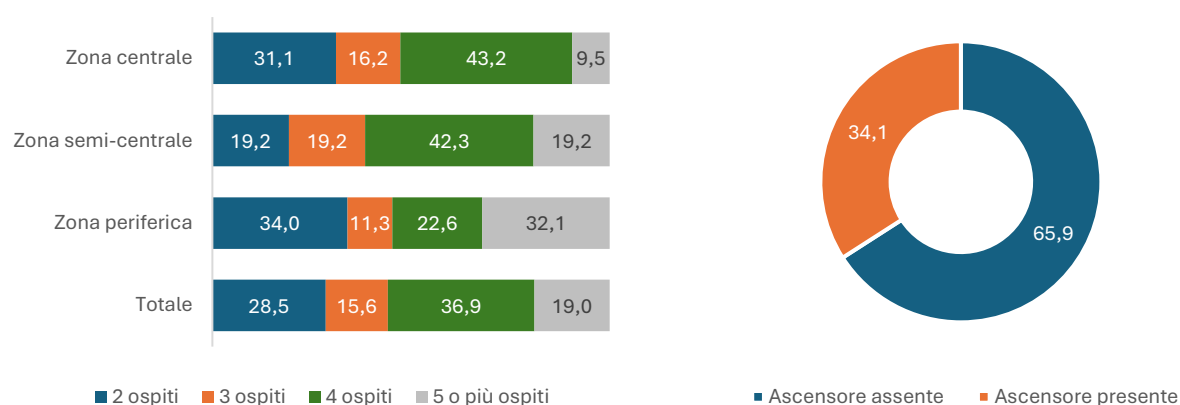


Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su inserzioni AirBnB/Booking.com

In generale le inserzioni propongono soprattutto **immobili destinati ad un massimo di 4 ospiti (36,9%) oppure ad un massimo di 2 ospiti (28,5%)**. Per ottenere un parametro confrontabile tra le due piattaforme, per le inserzioni di Airbnb è stata presa l'informazione relativa la numero di ospiti massimo già disponibile nel format descrittivo dell'appartamento, mentre per le inserzioni di Booking.com è stato utilizzato l'apposito filtro che permette di selezionare il numero di ospiti, e da lì è stato ricavato il numero massimo di ospiti possibile. Una diffusione maggiore di immobili più piccoli, cioè destinati ad un massimo di due persone, si osserva nella zona centrale e periferica, e in quest'ultima contemporaneamente si osserva anche una maggiore diffusione di immobili di dimensioni più ampie, cioè destinati a cinque o più ospiti.

Oltre alla dimensione degli immobili, è stata analizzata anche la presenza dell'ascensore, per comprendere il livello di diffusione di barriere architettoniche, pur consapevoli che la presenza di scale nell'edificio non rappresenta l'unica barriera architettonica possibile. **L'ascensore è presente in un terzo degli immobili (34,1%)**, ed è più diffuso tra gli immobili della **zona semi-centrale (42,3%) e periferica (37,7%)** rispetto a quelli della zona centrale (25,7%), e negli immobili di dimensioni più piccole, cioè destinate ad un massimo di due ospiti (41,2%).

Figura 44 – Distribuzione degli appartamenti per numero di ospiti possibili e presenza dell'ascensore



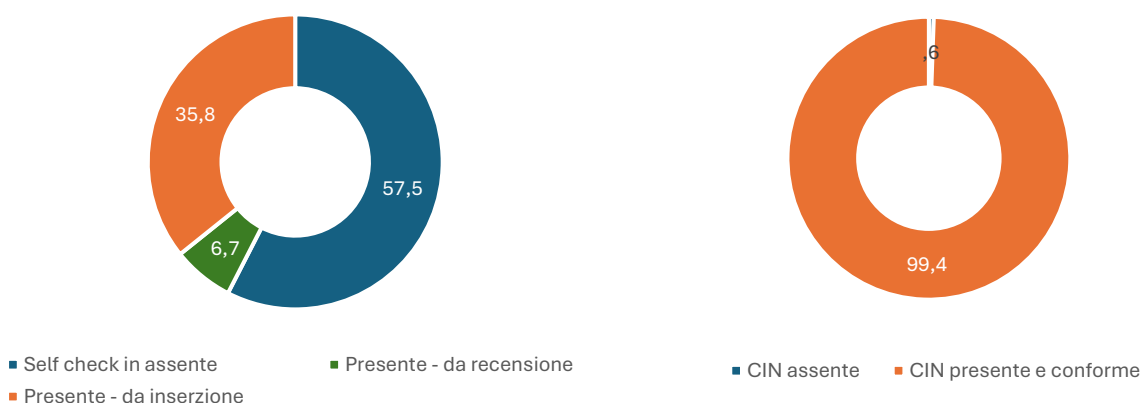
Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su inserzioni AirBnB/Booking.com

Altro aspetto indagato è stata la presenza del **check-in autonomo** (self check-in, check-in express, check-in privato). Come da recente normativa è sempre necessaria l'identificazione "de visu" degli ospiti, che può essere eseguita di persona oppure tramite video-chiamata, l'importante è che il gestore verifichi che il volto dell'ospite e il documento corrispondano. Non è più ammesso dunque l'accesso autonomo senza alcuna verifica dell'identità degli ospiti.

In alcuni casi l'informazione sul self check-in è stata tratta direttamente dal format descrittivo dell'annuncio, in altri casi dalle recensioni degli ospiti. L'utilizzo delle recensioni per integrare il dato è stato utile soprattutto per le inserzioni presenti su Booking.com dove sembra vi sia meno propensione a enfatizzare tale elemento rispetto a quanto osservato su Airbnb, dove invece la presenza del self check-in è maggiormente valorizzata. Nel complesso, **in circa il 40% delle inserzioni è indicata la presenza del self check-in**, percentuale che sale tra le inserzioni di Airbnb (49,5% rispetto a 34,9% di Booking.com). Tale discrepanza andrebbe maggiormente approfondita poiché come anticipato **la presenza di tale elemento è valorizzata soprattutto nel format delle inserzioni di Airbnb**: tra gli annunci di Airbnb il self check-in è quasi sempre visibile nel format descrittivo (nel 46,2% dei casi è presente nel format e nel 3,2% è stato dedotto dalle recensioni), mentre tra gli annunci di Booking.com cresce la quota di informazioni tratte dalle recensioni degli ospiti (nel 24,4% dei casi è presente nel format descrittivo e nel 10,5% è stato dedotto dalle recensioni). Comprensibilmente, dalle inserzioni è possibile solo trarre l'informazione relativa alla presenza del check-in autonomo e non dell'effettivo riconoscimento "de visu" ad opera del gestore.

In generale, il **self check-in** sembra maggiormente diffuso tra le inserzioni degli appartamenti collocati nelle **zone centrali** (54,1%, rispetto a 32,7% semi-centrali e 35,8% periferiche), di quelli di **dimensioni più contenute** destinati ad un massimo di due ospiti (49%), e tra le inserzioni che non sono esplicitamente gestite da una agenzia di intermediazione (46,4% rispetto a 29,3%). Il self check-in appare anche più diffuso tra gli annunci che richiedono almeno due notti (54,4%), ma come visto in precedenza tale vincolo è presente soprattutto sulla piattaforma Airbnb che è quella che valorizza maggiormente l'informazione del self check-in.

Figura 45 – Presenza del self check in e del CIN



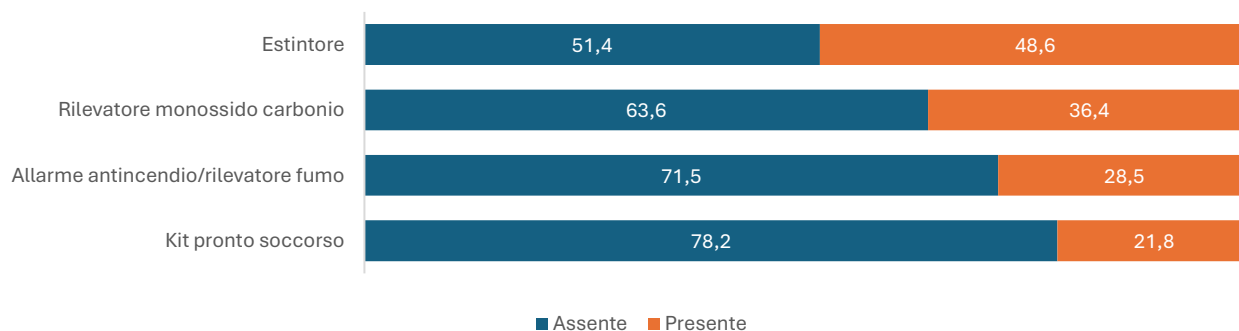
Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su inserzioni AirBnB/Booking.com

Passando all'analisi di alcune delle **dotazioni obbligatorie**, la normativa prevede:

- L'obbligo di ottenimento del **CIN (Codice identificativo nazionale)**, rilasciato dal Ministero del Turismo) e l'esposizione dello stesso all'esterno delle strutture ricettive e nelle inserzioni pubblicitarie;
- La presenza di alcuni **dispositivi di sicurezza**, e in particolare di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio funzionanti e di estintori portatili a norma di legge, necessari a loro volta per l'ottenimento del CIN. Non sono tenuti all'installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio i locatori di unità immobiliari non dotate di impianto a gas e rispetto alle quali sia escluso, con certezza, il rischio di rilasci incontrollati di gas combustibili o di formazione di monossido di carbonio.

Rispetto alla presenza del Codice identificativo nazionale, **nella quasi totalità delle inserzioni si è riscontrata la presenza del CIN conforme**, dove per conforme si intende composto dal prefisso "IT" seguito da una sequenza di caratteri alfanumerici. Solo in un annuncio sulla piattaforma Booking.com il CIN era assente. Passando all'analisi delle dotazioni di sicurezza obbligatorie indicate all'interno delle inserzioni, emerge come la **presenza dell'estintore sia presente in circa metà degli annunci (48,6%)** mentre la **presenza del rilevatore di monossido di carbonio in poco più di un terzo (36,4%)**³¹.

Figura 46 – Presenza dei dispositivi di sicurezza



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su inserzioni AirBnB/Booking.com

³¹ In tre inserzioni era esplicitato che il rilevatore di monossido di carbonio non era richiesto perché tutte le apparecchiature erano elettriche e non alimentate a gas, petrolio, cherosene, legna, e pertanto sono state escluse dal calcolo di tale parametro.

Le due dotazioni di sicurezza previste dalla normativa, **l'estintore e il rilevatore di monossido di carbonio**, non sono dunque presenti nella totalità delle inserzioni analizzate, aprendo ad interrogativi circa la regolarità degli immobili. Tali dispositivi sono infatti necessari per l'ottenimento del CIN, che risulta invece indicato nella totalità delle inserzioni, non è tuttavia possibile stabilire se l'estintore e il rilevatore di monossido siano effettivamente assenti all'interno degli appartamenti oppure se siano presenti ma non dichiarati nelle inserzioni.

Per allargare la fotografia ad un insieme più ampio di **dotazioni di sicurezza**, è stata analizzata anche la presenza nelle inserzioni **dell'allarme antincendio/rilevatore di fumo** (presente nel 28,5% delle inserzioni) e del **kit di pronto soccorso** (presente nel 21,8%). Sulla presenza del kit del pronto soccorso è importante sottolineare come tale dispositivo sembri valorizzato soprattutto nei format descrittivi della piattaforma Airbnb, mentre nei format di Booking.com non è mai stato rilevato; solo in due inserzioni di Booking.com è stata rilevata la presenza del kit all'interno della descrizione "estesa" dell'immobile. Inoltre, nella piattaforma Airbnb, viene maggiormente valorizzata la presenza o meno del rilevatore di monossido di carbonio o dell'allarme antincendio, qualora infatti non siano indicati nell'inserzione, viene consigliato all'ospite di procurarsi tali dispositivi "da viaggio".

In generale, **i quattro dispositivi di sicurezza appaiono più diffusi tra gli annunci inseriti nella piattaforma Airbnb**, in quelli **gestiti direttamente dai gestori** e che dunque non si avvalgono di una agenzia di intermediazione, e in quelli relativi agli immobili collocati nella **Zona Periferica – Centro Torri, Paradigna, Spip, nella Zona centrale di Parma e nella Zona Periferica – Via Emilia Ovest, Strada dei Mercati, Crocetta, San Pancrazio**. In media ogni annuncio presenta 1,3 parametri di sicurezza.

Tabella 17 – Presenza dei parametri di sicurezza nelle inserzioni (incidenza percentuale, valore medio)

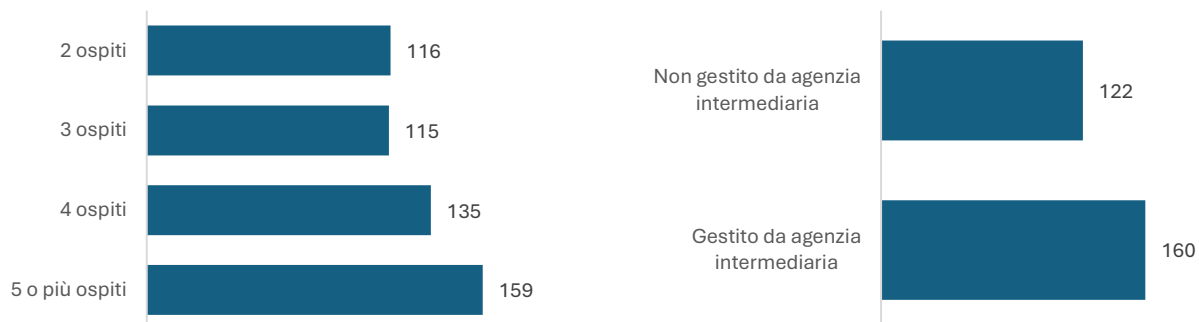
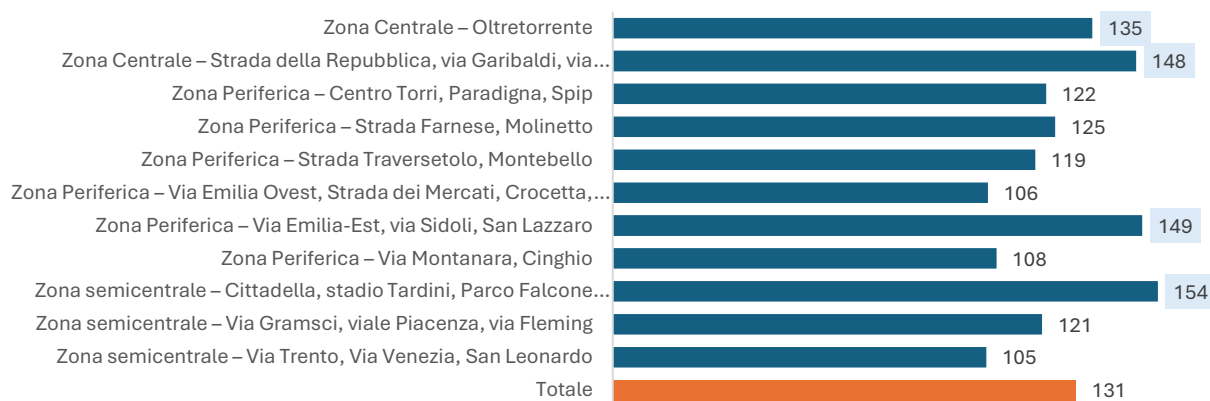
		Presenza estintore %	Presenza rilevatore monossido carbonio %	Presenza allarme antincendio/rilevatore fumo %	Presenza kit pronto soccorso %	Media parametri presenti
Zona aggregata	Zona centrale	55,4	43,1	32,4	29,7	1,6
	Zona semi-centrale	40,4	31,4	23,1	19,2	1,1
	Zona periferica	47,2	32,1	28,3	13,2	1,2
Piattaforma	Airbnb	59,1	54,4	36,6	39,8	1,9
	Booking	37,2	17,4	19,8	2,3	0,8
Numero notti	1 notte	42,6	31,1	25,4	17,2	1,2
	2 o più notti	61,4	47,4	35,1	31,6	1,8
Agenzia intermediazione	Gestito da agenzia intermediazione	41,5	19,5	22,0	2,4	0,9
	No	50,7	41,5	30,4	27,5	1,5
Numero di ospiti possibili	2 ospiti	49,0	37,3	31,4	23,5	1,4
	3 ospiti	50,0	33,3	28,6	39,3	1,5
	4 ospiti	53,0	31,3	27,3	15,2	1,3
	5 o più ospiti	38,2	47,1	26,5	17,6	1,3
Totale inserzioni		48,6	36,4	28,5	21,8	1,3

Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su inserzioni AirBnB/Booking.com

L'analisi delle inserzioni si conclude con il dato relativo al costo medio dell'appartamento per notte. Si ricorda che nei criteri di ricerca è stato selezionato un solo ospite, indicativamente per la notte del 21 maggio, e per gli annunci che richiedevano un soggiorno di durata maggiore il costo totale è stato riproporzionato in base al numero di notti richieste. **In media, le inserzioni richiedono 131 euro per appartamento a notte**. A livello aggregato il **costo del soggiorno cresce avvicinandosi alla Zona Centrale di Parma (142 euro** rispetto a 125 di quella semi-centrale e 121 di quella periferica), e più nello specifico nella Zona semicentrale – Cittadella, Stadio Tardini, Parco Falcone Borsellino (154 euro), nella Zona Periferica – Via Emilia-Est, Via Sidoli, San Lazzaro (149) e in quelle centrali di Strada della Repubblica, via Garibaldi, via Cavour, via Farini, Viale Fratti (148 euro) e Oltretorrente (135 euro). Le inserzioni **su Booking.com** propongono un costo medio più elevato (138 euro rispetto ai 124 di

Airbnb), così come il costo cresce per gli annunci che richiedono anche una sola notte di soggiorno (134 euro) e comprensibilmente **per gli immobili di dimensioni maggiori** (da 116 euro per gli immobili destinati a un massimo due persone a 159 euro per quelli che possono ospitare più di cinque persone). Non si osserva una chiara relazione tra costo e numero di dispositivi di sicurezza presenti, anche se il costo maggiore si osserva negli immobili che presentano tutti i parametri di sicurezza indagati, mentre è da sottolineare l'incremento del costo medio **per gli appartamenti gestiti da agenzie intermedie** (160 euro rispetto a 122 euro per le inserzioni che non prevedono una agenzia).

Figura 47 – Prezzo medio per notte per zona, numero massimo di ospiti e presenza di una agenzia intermedia



Fonte: Elaborazione Ires Emilia-Romagna su inserzioni AirBnB/Booking.com

Bibliografia

- Art-ER (2025), Gli affetti brevi turistici in Emilia-Romagna, Periodo 2015-2024, Novembre 2025. <https://drive.google.com/file/d/1IVdDNenDFvlgOXd1AilWriQpKNknGDG4/view>.
- Barron K., Kung E. e Proserpio D. (2017), *The sharing economy and housing affordability: Evidence from Airbnb*, Social Science Research Network, New York.
- Barron K, Kung E and Proserpio D (2021) The effect of home-sharing on house prices and rents: evidence from Airbnb. *Marketing Science* 40(1): 23–47.
- Bauböck, R. (2003), Reinventing Urban Citizenship. *Citizenship studies* 7(2), 139-160.
- Bianchi R. (2018). The political economy of tourism development: A critical review. *Annals of Tourism Research*, 70: 88-102.
- Blal I., Singal L., Templin J. (2018), “Airbnb’s effect on hotel sales growth”, *International Journal of Hospitality Management*, 73, pp. 85-92.
- Brollo Barbara (2024). *Soggetti, effetti e pratiche urbane delle popolazioni temporanee*, Franco Angeli. Il presente volume è pubblicato in open access, ossia il file dell’intero lavoro è liberamente scaricabile dalla piattaforma FrancoAngeli Open Access (<http://bit.ly/francoangeli-oa>).
- Bubbico D. (2025). Lavorare nella filiera del turismo tra precarietà occupazionale e riconfigurazione dell’economia urbana: il caso della città di Matera, in *Economia e Società regionale* n. 3, 2025.
- Celata, F., Romano A (2020). Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. *Journal of Sustainable Tourism*. 30. 1-20. 10.1080/09669582.2020.1788568.
- Cheng M., Jin X. (2019), “What do Airbnb users care about? An analysis of online review comments”, *International Journal of Hospitality Management*, 76, pp. 58-70.
- Chiodelli, F., & Ferreri, M. (2025). Chi gestisce davvero il mercato Airbnb? Gli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024 (Rapporto). Politecnico di Torino – Future Urban Legacy La.
- Cocola-Gant A. (2015), *Tourism and commercial gentrification*, Articolo presentato alla RC21 International Conference The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow’s urban life, Urbino, 27-29 agosto 2015.
- Cocola-Gant A (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 1-9. Doi: 10.5153/sro.4071.
- Cocola-Gant A., Gago A. e Jover J. (2020), *Tourism, gentrification and neighbourhood change: an analytical framework. Reflections from Southern European cities*, in Oskam J. (edited by), *The Overtourism Debate. NIMBY, Nuisance, Commodification*, Emerald, Bingley.
- Cunha A.M. e Lobão J. (2021), “The effects of tourism on housing prices: applying a difference-in-differences methodology to the Portuguese market”, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15, 4: 762-779.
- Dazzi, D. (2019). Gig Economy in Europe. *Italian Labour Law E-Journal*, 12(2), 67–122. <https://doi.org/10.6092/issn.1561-8048/9925>.
- De Mincis M, Della Ratta-Rinaldi F. (2025), *Platform work e crisi del lavoro salariato. Genesi, identità, caratteristiche e varietà del capitalismo di piattaforma*, INAPP, n.64.
- Demoskopika (2025), Overtourism, allarme rosso: Demoskopika scova i sistemi più sotto pressione, Demoskopika disponibile a URL <https://demoskopika.it/wp-content/uploads/2025/07/CS-Overtourism-2025.pdf>.

- Di Matteo D., Saloriani S. (2020), Economia della condivisione e ospitalità: il caso di Airbnb nelle aree urbane in Italia, *Bollettino della Associazione Italiana di Cartografia*, 2020/179), 94-106, DOI: 10.13137/2282-572X/32244.
- Dogru T., Mody M., Suess C. (2019), “Adding evidence to the debate: Quantifying Airbnb’s disruptive impact on ten key hotel markets”, *Tourism Management*, 72, pp. 27 38.
- Erika Ghirardo, Luca Marignoli, Maurizio Festa (2025), *Locazioni brevi: un’analisi del fenomeno in alcune città italiane*, 2025, https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/d/guest/3_q_osservatorio_locazionibrevi.
- Fang B., Ye Q., Law R. (2016), “Effect of sharing economy on tourism industry employment”, *Annals of Tourism Research*, 57, pp. 264 267.
- Fondazione Isccon, Federconsumatori e Sunia (2024), *Uno su dodici. L’Italia in affitto breve* <https://www.federconsumatori.it/wp-content/uploads/2024/12/indagine-affitti-brevi-2024.pdf>.
- Friedman G. “Workers without employers: Shadow Corporations and the Rise of the Gig Economy, in *Review of Keynesian Economics*, n. 2, 2014, pp 171.
- Gessi White (2025), *Città in affitto. Un requiem per il diritto all'abitare*, Bari, Laterza.
- Garmendia M., Coronado J. M. e Ureña J. M. (2011), “University Students Sharing Flats: When Studentification Becomes Vertical”, *Urban Studies*, 49, 12: 2651-2668.
- Gauß, P., Gensler, S., Kortenhaus, M., Riedel, N., & Schneider, A. (2024). Regulating the sharing economy: The effects of day caps on short- and long-term rental markets and stakeholder outcomes. *Journal of the Academy of Marketing Science*. <https://doi.org/10.1007/s11747-024-01028-7>.
- Gutiérrez J., García-Palomares J. C., Romanillos G., Salas-Olmedo M. H. (2017), “The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona”, *Tourism Management*, 62, pp. 278 291.
- Harvey, D. (2012). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. London: Verso.
- Heo C. Y., Blengini I. (2019), “A macroeconomic perspective on Airbnb’s global presence”, *International Journal of Hospitality Management*, 78, 47 49.
- Hidalgo, A., Riccaboni, M., & Velázquez Angona, F. J. (2024). *The effect of short-term rentals on local consumption amenities: Evidence from Madrid*. *Journal of Regional Science*, 64(3), 621–648. <https://doi.org/10.1111/jors.12663>.
- Hollands R. (1995), *Friday Night, Saturday Night: Youth Cultural Identification in the Post-Industrial City*, University of Newcastle, Newcastle.
- Isabelle Daugareilh, Christophe Degryse and Philippe Pochet (eds) *The platform economy and social law: Key issues in comparative perspective*, Working Paper 2019.10, ETUI, Bruxelles.
- Jover J. e Díaz-Parra I. (2020), “Who is the city for? Overtourism, lifestyle migration and social sustainability”, *Tourism Geographies*, 24: 1, 9-32.
- Koster, H., van Ommeren, J., & Volkhausen, N. (2020). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. CEPR Discussion Paper, 13094.
- Maitland R. e Newman P. (2008), *Visitor-host relationships: conviviality between visitors and host communities*, in Hayllar B., Griffin T. e Edwards D. (edited by), *City spaces, tourist places: Urban tourism precincts*, Butterworth-Heinemann, Oxford.
- Malet-Calvo D., Nofre J., Geraldés M. (2017), “The ‘Erasmus Corner’: Gentrification, emotions and place-making of a nightlife spot in Bairro Alto”, *Leisure Studies*, 36, 6: 778-792.

- Mody M., Suess C., Dogru T. (2019), “Not in my backyard? Is the anti- Airbnb discourse truly warranted?”, *Annals of Tourism Research*, 74, pp. 198-203.
- Nakazawa, T. (2017), Expanding the Scope of Studentification Studies, in «*Geography Compass*», 11, pp. 1-13.
- Nomisma (2024), Housing in Italia e il ruolo delle locazioni brevi, Nomisma.
- Novy J. (2018), “‘Destination’ Berlin revisited. From (new) tourism towards a pentagon of mobility and place consumption”, *Tourism Geographies*, 20, 3: 418-442.
- Nuvolati G. (2003), “Resident and Non-resident Populations: Quality of Life, Mobility and Time Policies”, *The Journal of Regional Analysis and Policy*, 33, 2: 1-17.
- Pritchard, A., & Morgan, N. (2007). *De-centring tourism’s intellectual universe, or traversing the dialogue between change and tradition*. In I. Ateljevic, A. Pritchard & N. Morgan (Eds.), *The Critical Turn in Tourism Studies: Innovative Research Methodologies*. London: Routledge.
- Roma, Paolo & Panniello, Umberto & Vasi, Maria & Lo Nigro, Giovanna. (2021). Sharing economy and dynamic pricing: Is the impact of Airbnb on the hotel industry time-dependent?. *Journal of Hospitality and Tourism Management*. 49. 341-352. 10.1016/j.jhtm.2021.09.013.
- Sage J., Smith D. e Hubbard P. (2012), “The Diverse Geographies of Studentification: Living Alongside People Not Like Us”, *Housing Studies*, 27, 8: 1057-1078.
- Salerno G. M. (2018), “Estrattivismo contro il comune. Venezia e l’economia turistica”, *ACME*, 17, 2: 480-505.
- Schäfer P. e Hirsch J. (2017), “Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents?”, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 10, 2: 231-255.
- Semi G. (2015), *Gentrification: tutte le città come Disneyland?*, il Mulino, Bologna.
- Sequera, J., & Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5-6), 843-855.
- Siatitsa D. e Annunziata S. (2017), “Attempts to prevent displacement: housing policies in time of austerity in Athens and Rome”, in Annunziata S. e Lees L. (a cura di), *Anti-gentrification nelle città (Sud) Europee*, Urbanistica Tre, 13: 1-62.
- Steiner C. (2006). Tourism, poverty reductio and political economy: Egyptian perspectives on tourism’s economic benefits, in a semi-rentier state. *Tourism and Hospitality Planning and Development*, 3(3): 161-177.
- Stergiou D. P. e Farmaki A. (2020), “Resident perceptions of the impacts of P2P accommodation: implications for neighbourhoods”, *International journal of hospitality management*, 91: 1-10.
- Stock M. (2006), “L’hypothèse de l’habiter poly-topique: pratiquer les lieux géographiques dans les sociétés à individus mobiles”, *EspacesTemps*, <https://www.espacestemps.net/en/articles/hypothese-habiter-polytopique>.
- Sunia Modena (2025), Camera con svista – Eccessi abusi nel mercato delle camere in affitto a Modena, in collaborazione con Federconsumatori Modena, Cgil Modena.
- Urhausen J. (2008), “Tourism in Europe: does age matter?”, *Statistics in Focus*, 69, Eurostat, Lussemburgo.
- Valentine, G. (1996), Children Should Be Seen and Not Heard: The Production and Transgression of Adults’ public Space, in *Urban geography*, 17, 3, pp. 205-220.

- Valentin, M. (2021). Regulating short-term rental housing: Evidence from New Orleans. *Real Estate Economics*, 49(1), 152–186.
- Wachsmuth D., Kerrigan D., Chaney D. e Shillolo A. (2017), *Short-term cities: Airbnb's impact on Canadian housing markets*, McGill University, School of Urban Planning, Montreal.
- Wachsmuth D. e Weisler A. (2018), “Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy”, *Environment and Planning A*, 50: 1147-1170.