



E se invece lo diventa, che succede?

Il racconto dei residenti dell'albergo diffuso.

Grazia Galli, Associazione Progetto Firenze

Ospitare turisti in unità residenziali: dai meme...

Sponsorizzato

Se parti con i tuoi amici, perché stare separati, quando potete stare in un [redacted] tutti insieme?



perché prenotare
4 stanze diverse...

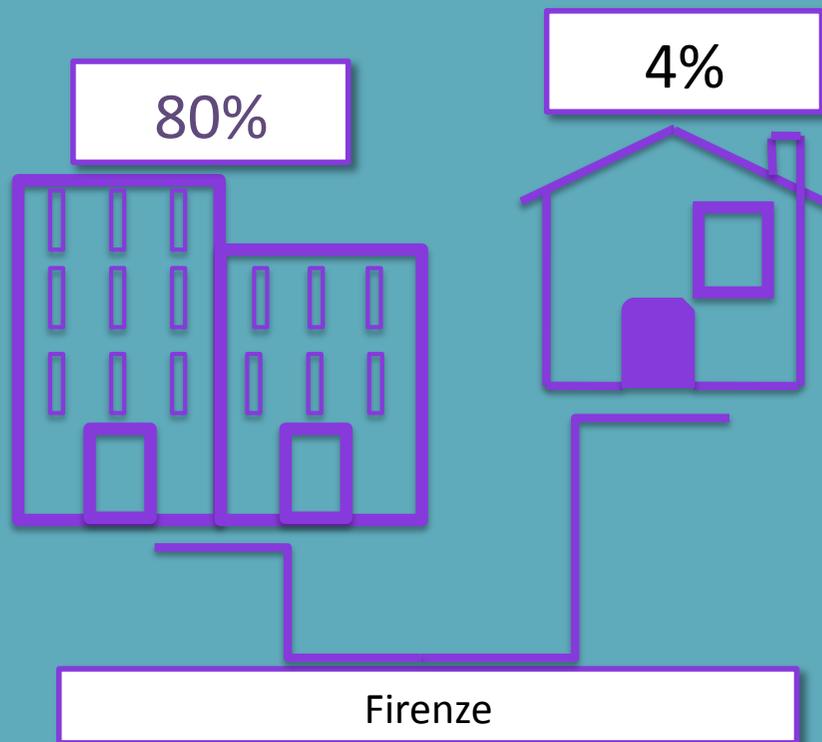
Sponsorizzato

Se parti con i tuoi amici, perché stare separati, quando potete stare in un [redacted] tutti insieme?



... alla realtà!

A Firenze, gran parte delle unità residenziali offerte ai turisti è parte di un condominio.



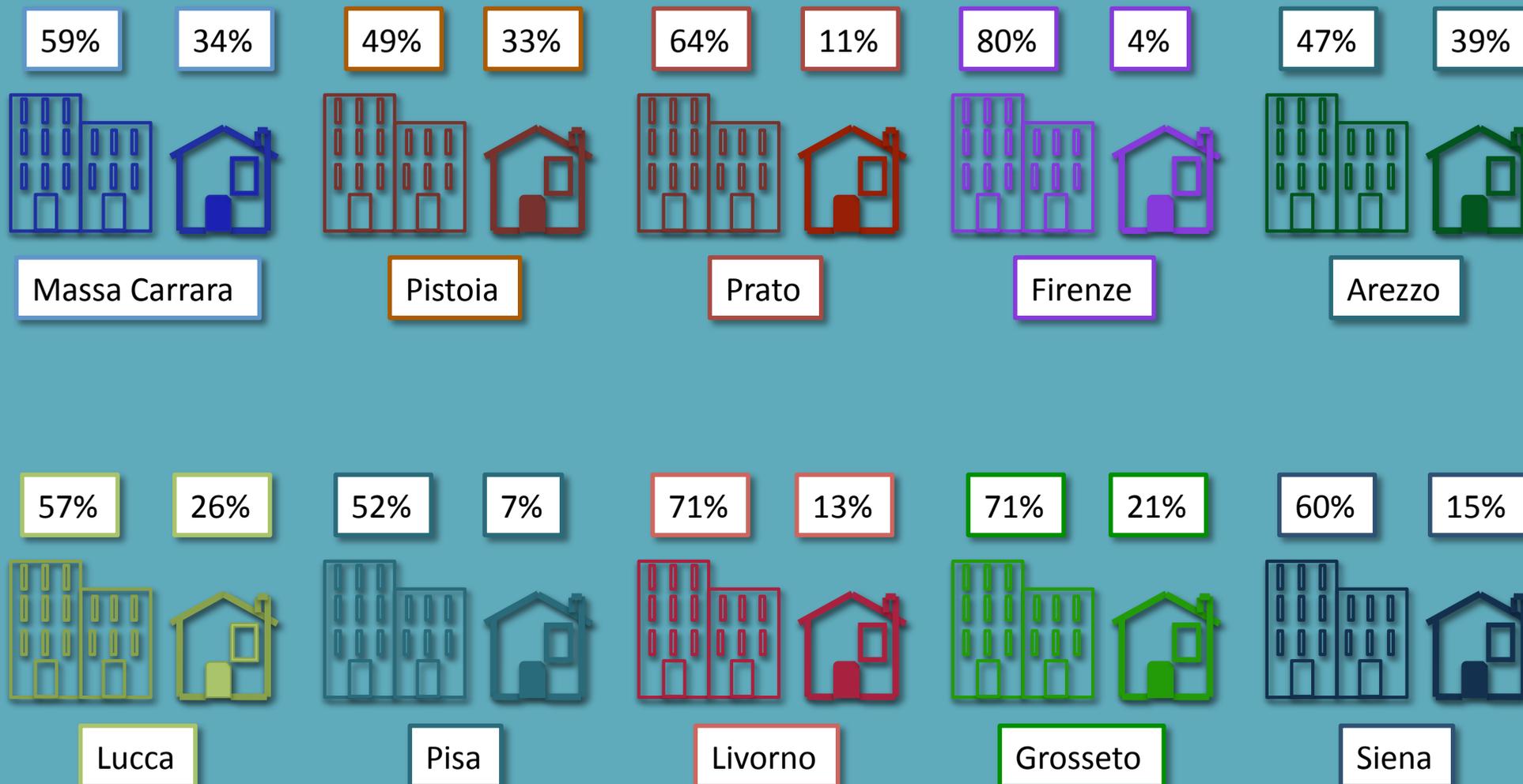
Il restante 16% sono porzioni di unità immobiliari

Condominio:

Comunione, di tipo forzoso, caratterizzato da parti (strutture, impianti, servizi) di proprietà comune e parti di proprietà esclusiva in rapporto di accessorietà perpetuo.

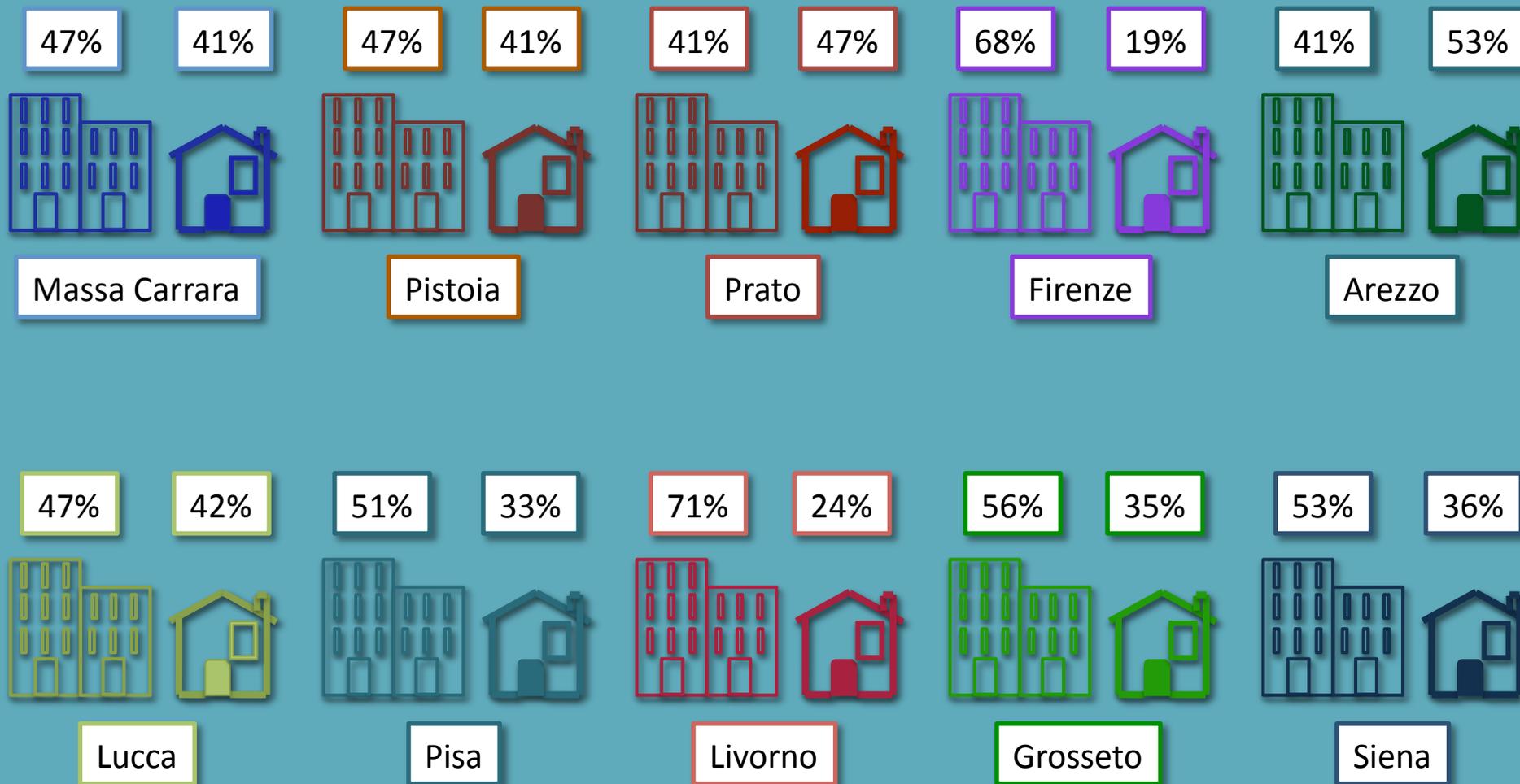
La quota di partecipazione di ciascun condomino (per voto e spesa) alla cosa comune è determinata da tabelle millesimali, redatte sulla base delle caratteristiche e destinazione d'uso delle singole unità di proprietà esclusiva.

Firenze non è un caso a sé. In Toscana la stessa situazione si ripropone in tutti i Comuni capoluogo di provincia.



COMUNI

Distribuzione degli annunci per intera abitazione tra condomini e “case indipendenti” in ciascuna **Provincia** della Toscana

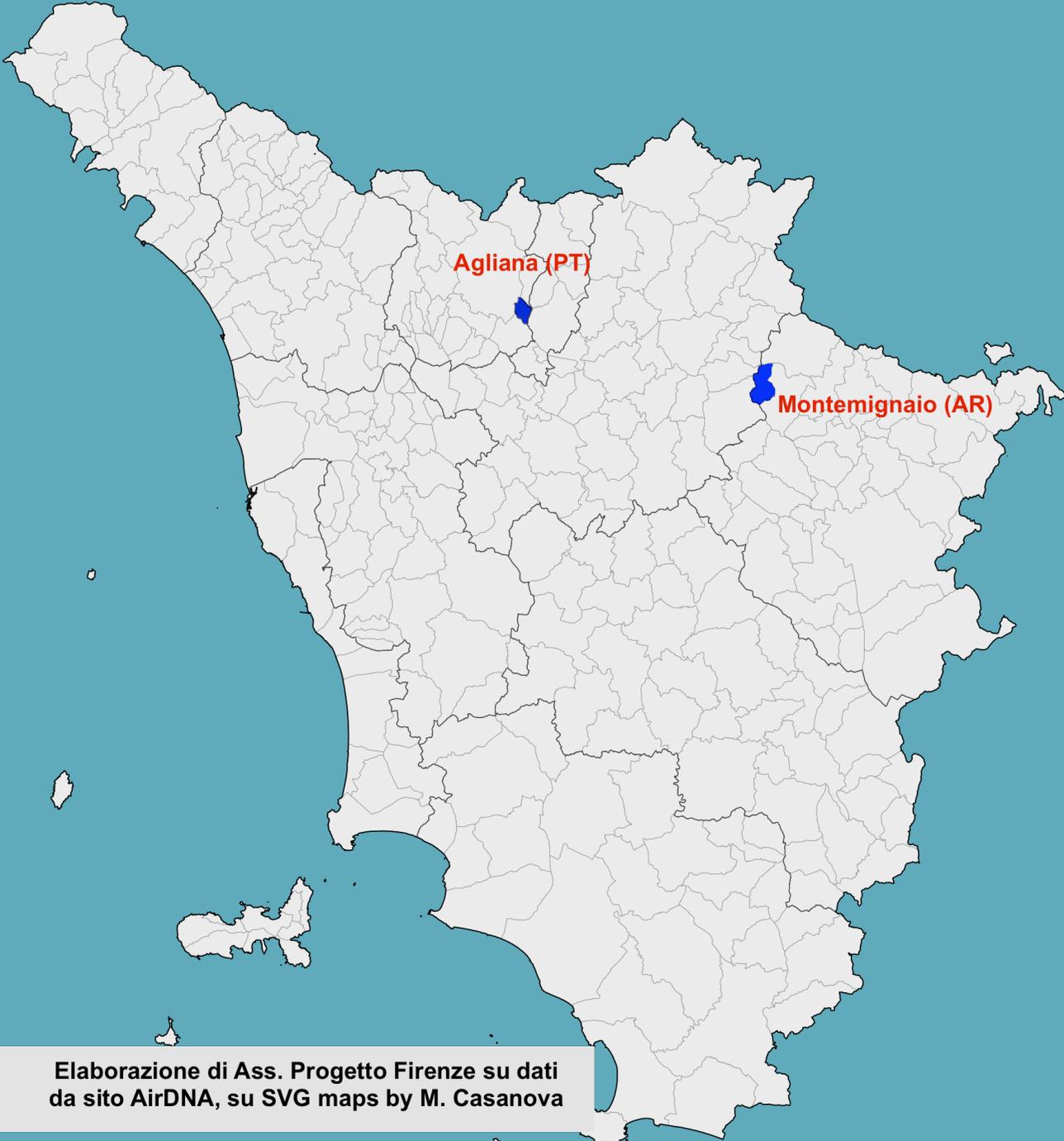


DATI PROVINCIALI



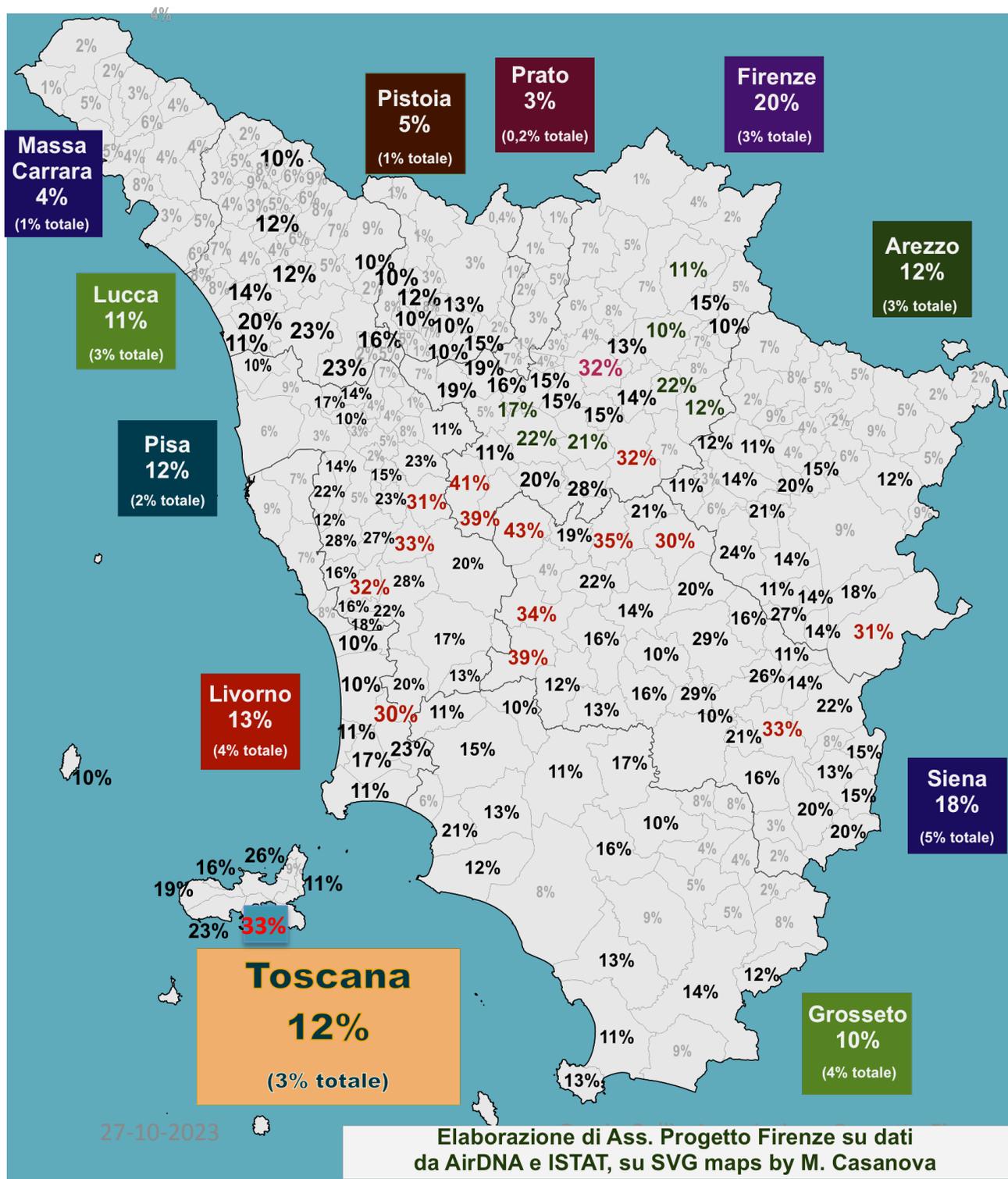
Ottobre 2023:
 Gli annunci unici
 per *short term
 rental* mappati
 dal sito AirDNA
 in Toscana sono
 68.039 e
 coprono 271 dei
 273 comuni

(totale provinciale e
 regionale nei riquadri)



Solo in due
comuni non
risultano
annunci

Elaborazione di Ass. Progetto Firenze su dati
da sito AirDNA, su SVG maps by M. Casanova



In **16** comuni su 273 (6%) il numero di annunci unici per abitazioni in *short term rental* è \geq al **30%** delle abitazioni censite come “non occupate” nel 2021 (ISTAT).

In altri **127** comuni lo stesso valore varia tra **10%** e **29%**.

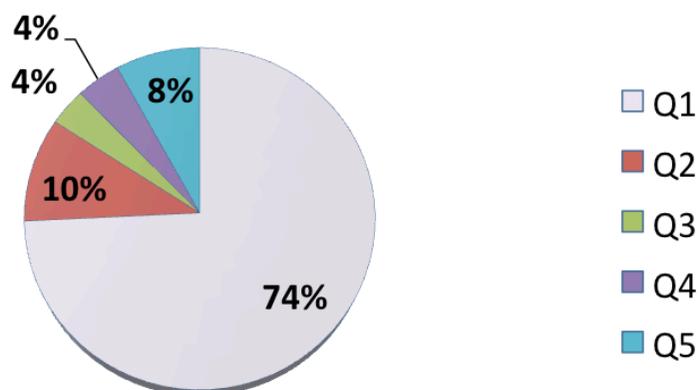
(Nei riquadri le medie provinciali e regionale; tra parentesi il valore sul totale delle abitazioni censite, occupate e non)



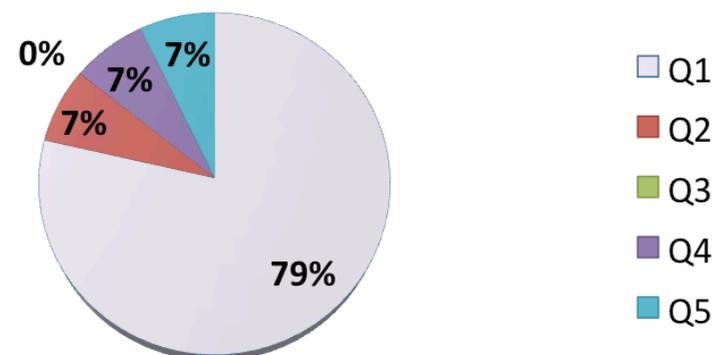
I dati dallo
'sportello'
fiorentino.

La frequenza di segnalazioni raccolte ricalca la densità di attività ricettive extralberghiere nei quartieri della città.

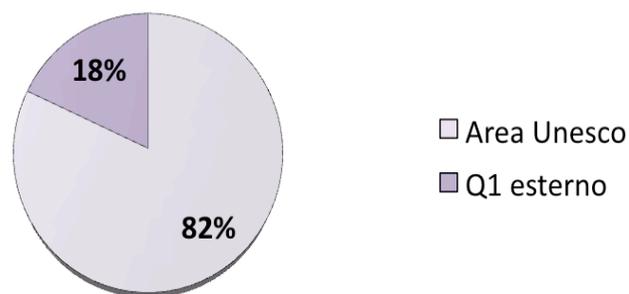
Annunci su Airbnb (dati 2023)



Segnalazioni allo sportello

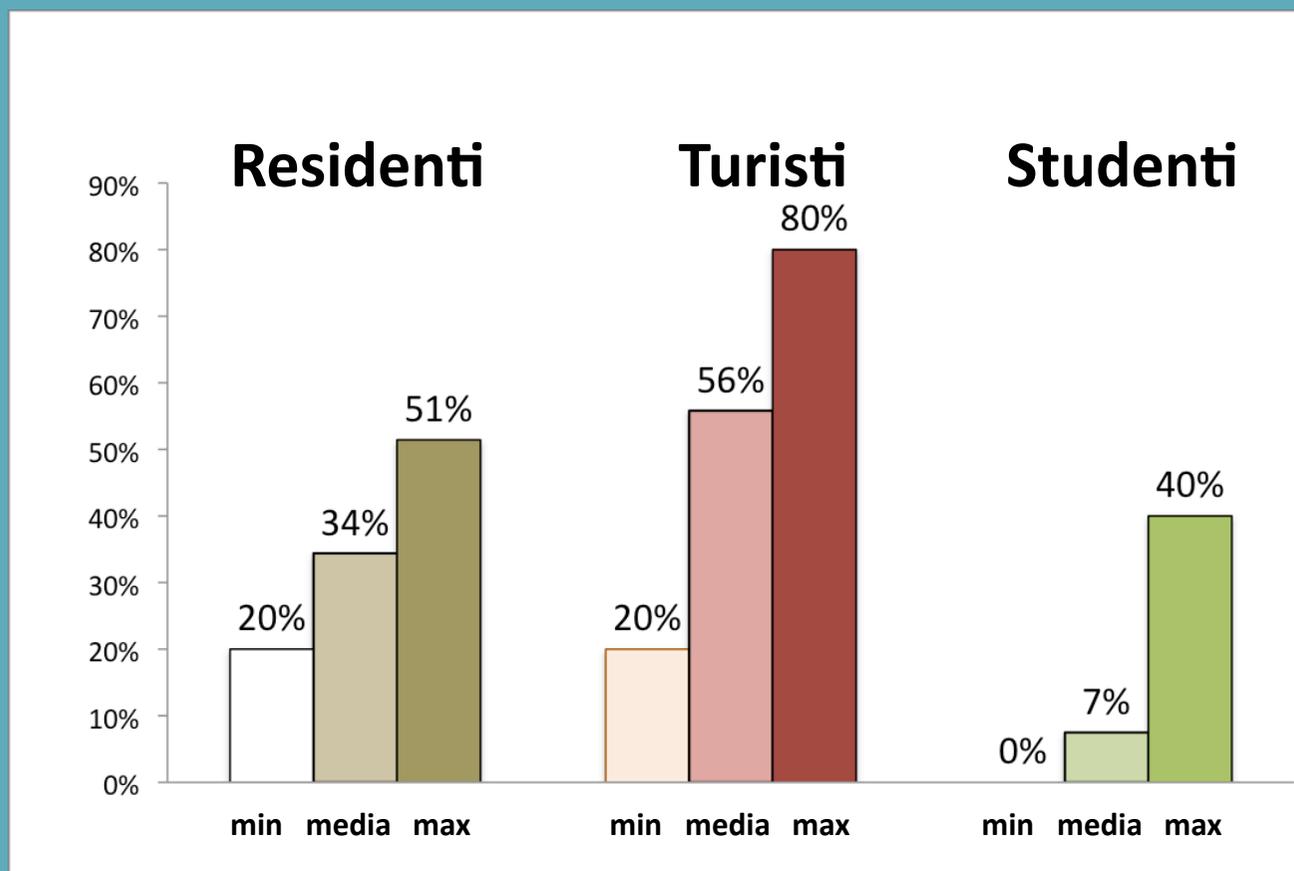


Segnalazioni dal Q1



La maggioranza delle segnalazioni viene dal Q1, non solo dall'area Unesco.

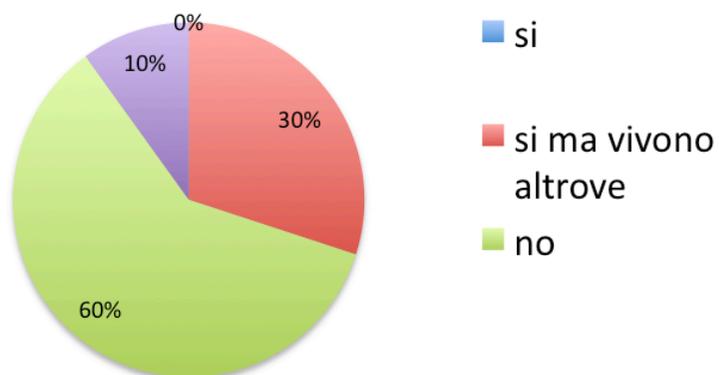
Chi abita le unità immobiliari residenziali nei condomini?



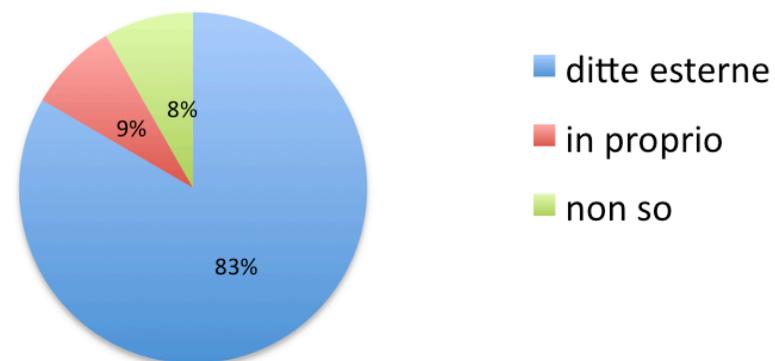
Nei condomini analizzati in dettaglio la media delle unità immobiliari residenziali destinate a turisti supera il 50% (min 20%, max 80%)

Le attività ricettive in condominio: cosa vedono i residenti?

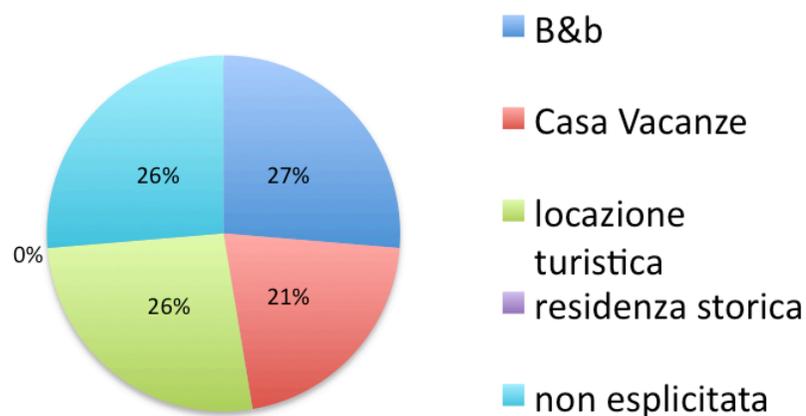
Proprietario o gestore risiedono nell'immobile?



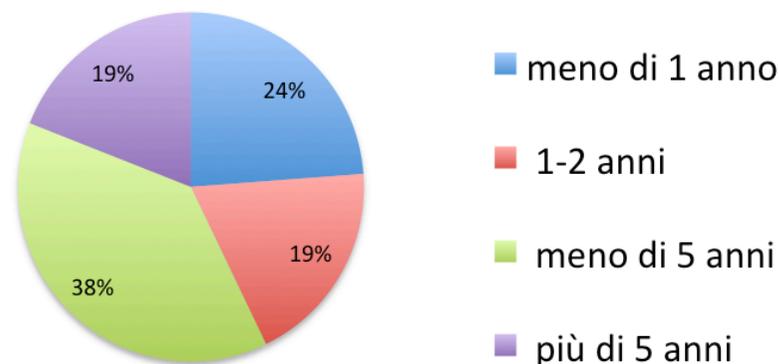
Chi fa pulizie e cambio biancheria?



Di che tipo di attività si tratta?

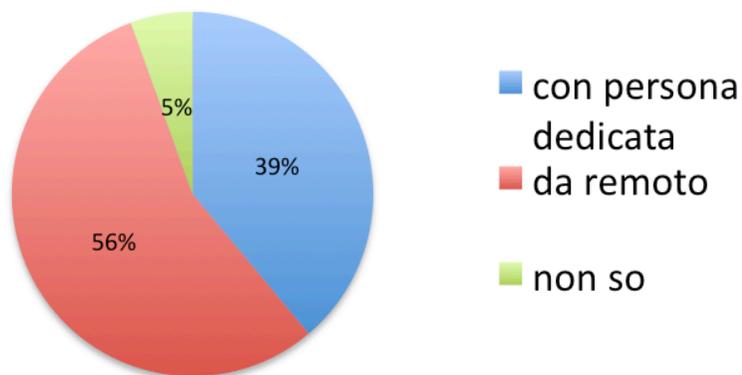


Da quando nel condominio sono comparse attività che ospitano turisti?

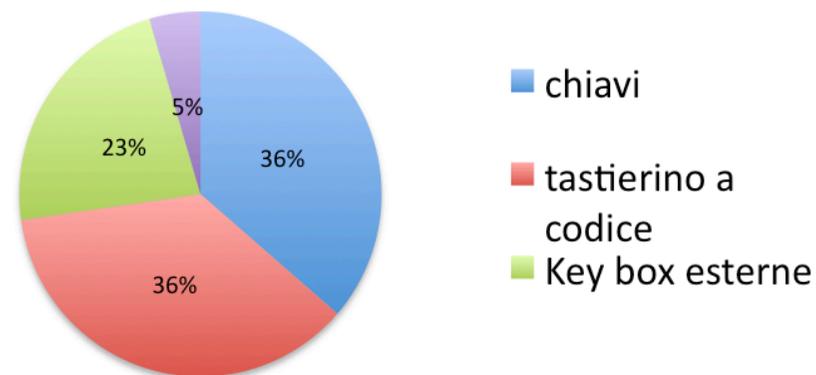


Le attività ricettive in condominio: cosa vedono i residenti?

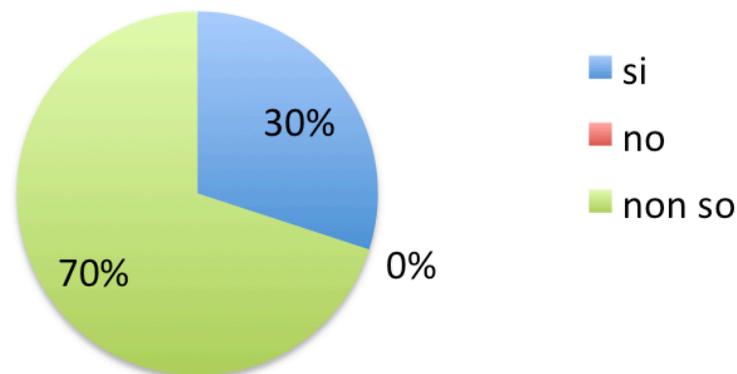
Come avviene l'accoglienza degli ospiti?



Come entrano gli ospiti in condominio?

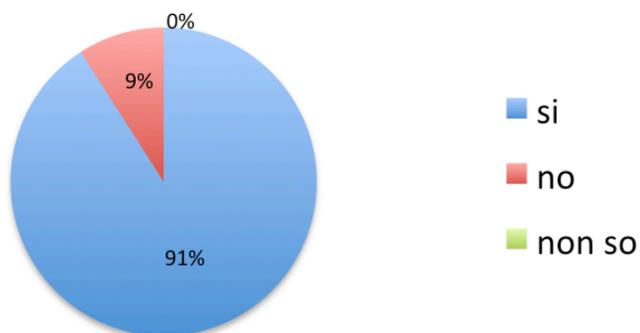


Il codice dei tastierini di ingresso viene cambiato periodicamente?

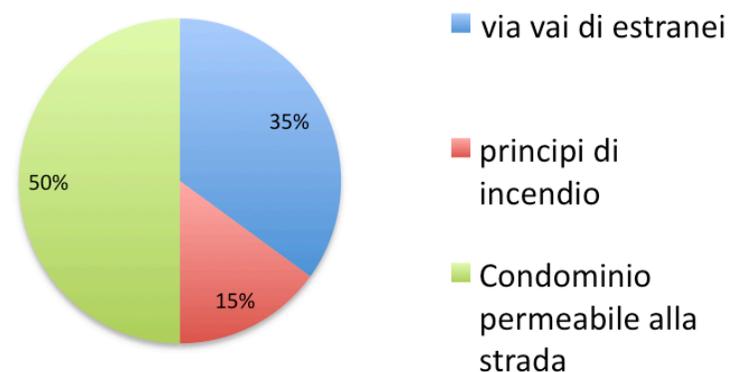


Conseguenze sulla qualità della vita: percezione di sicurezza e rete sociale

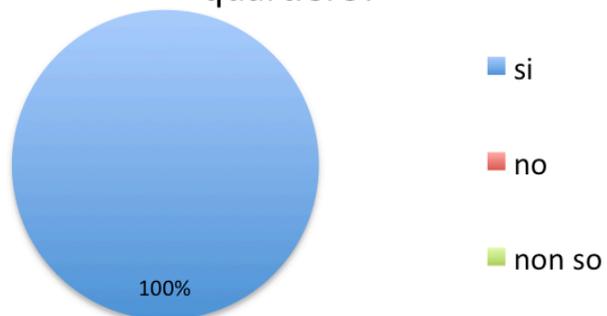
Disturbo segnalato: Insicurezza



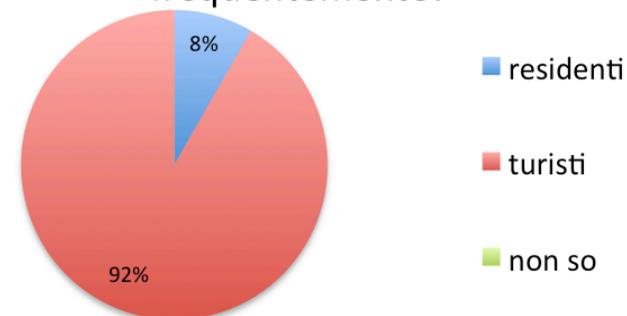
Insicurezza perché?



È cambiato il tessuto sociale del quartiere?



Uscendo di casa chi incontra più frequentemente?



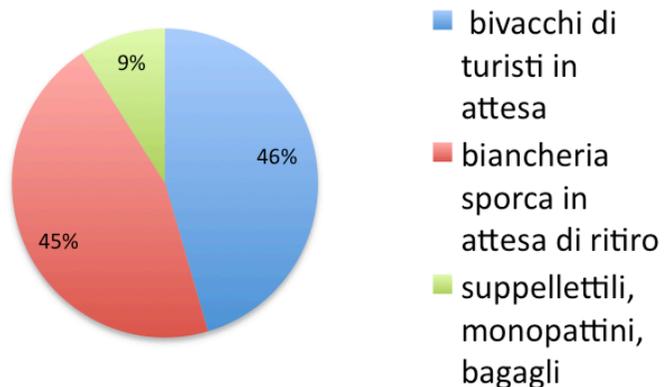


?? One time password??

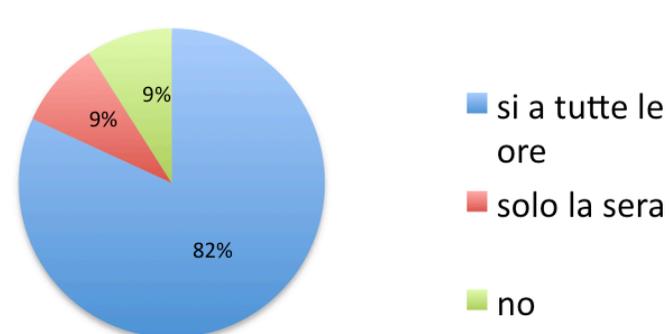


Conseguenze sulla qualità della vita: quiete e igiene pubblica

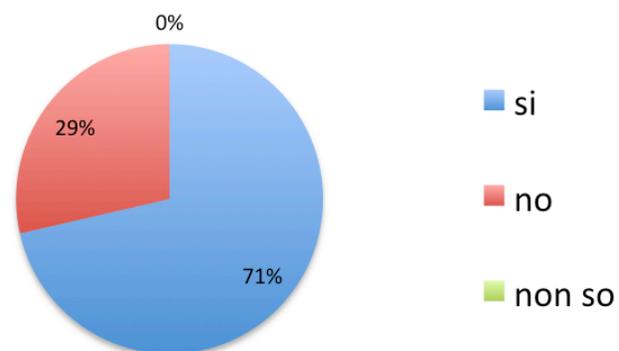
Disturbo segnalato: Abuso spazi comuni

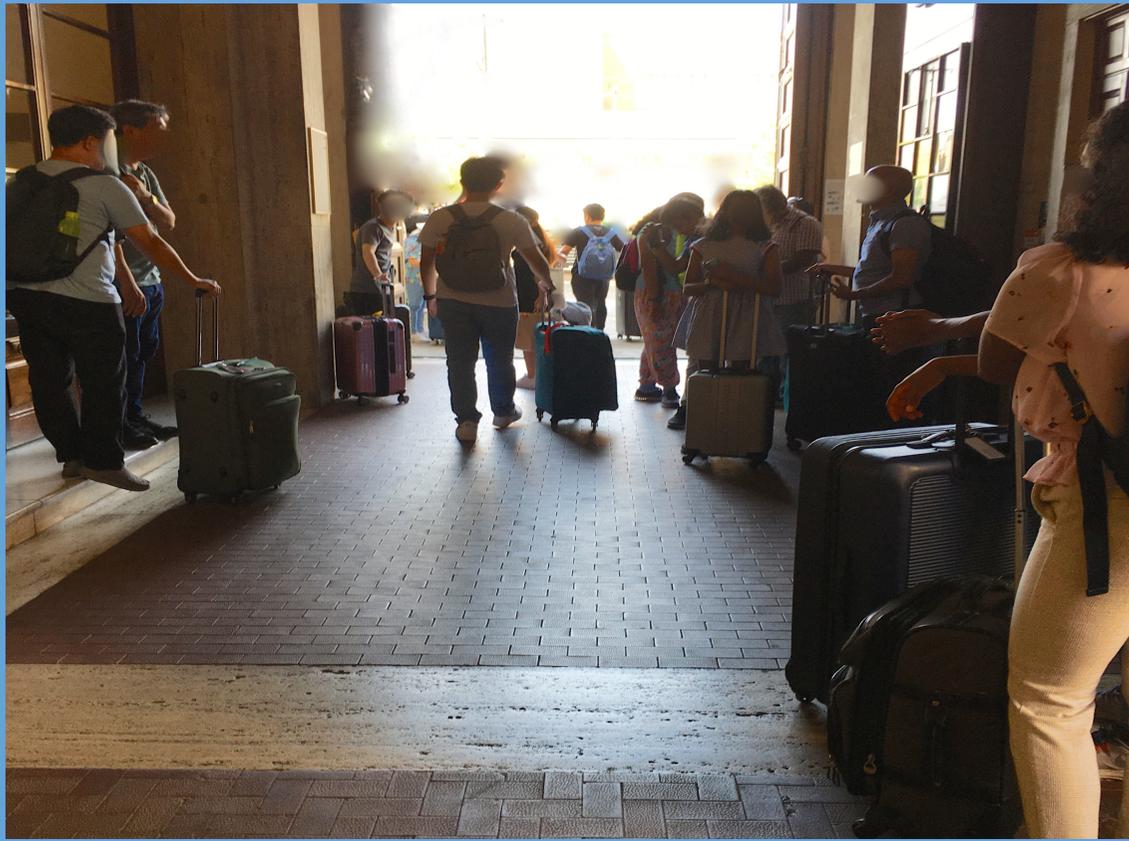


Disturbo segnalato: Rumore



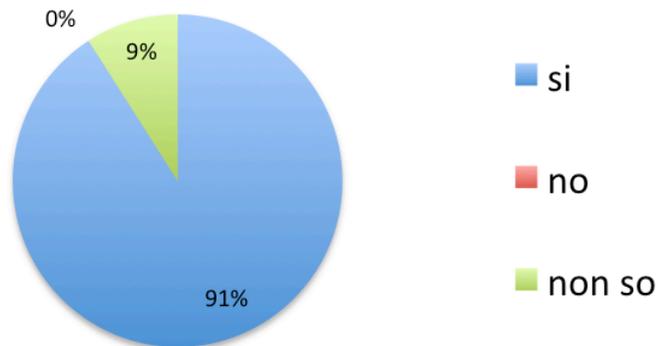
Disturbo segnalato: rifiuti abbandonati



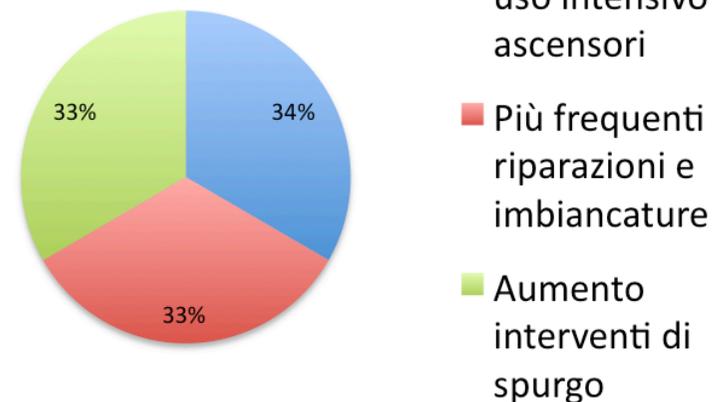


Le conseguenze sui costi condominiali

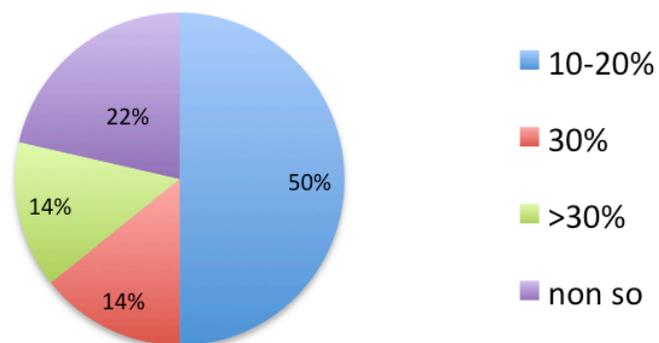
Disturbo segnalato: Abuso servizi



Abuso servizi come?



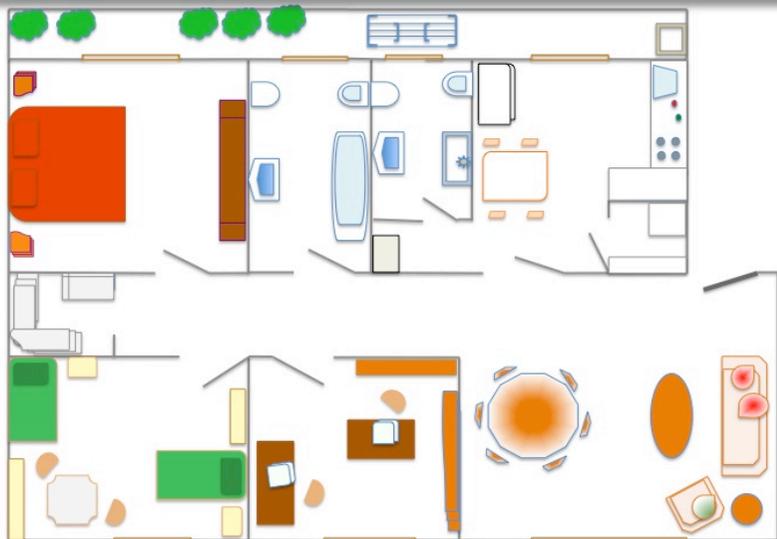
Aumento spese condominiali, quanto?



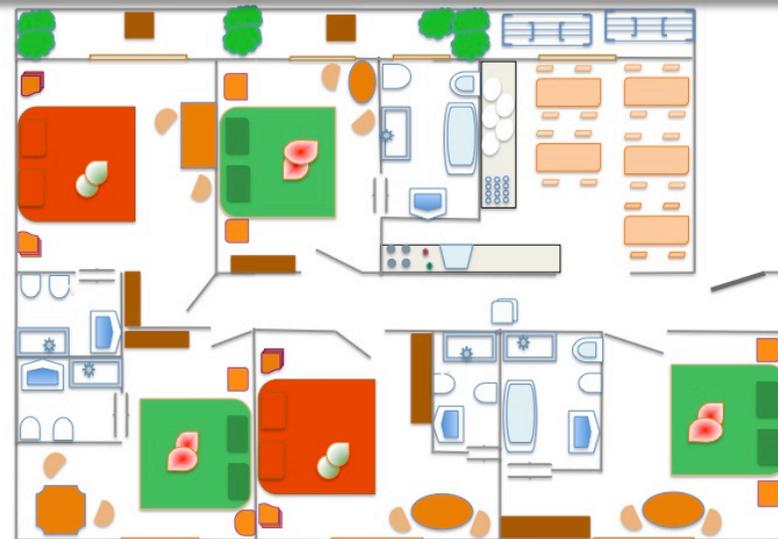
È vero?

Conseguenze sui costi condominiali: il caso semplice.

Residenziale proprio



Bed & Breakfast

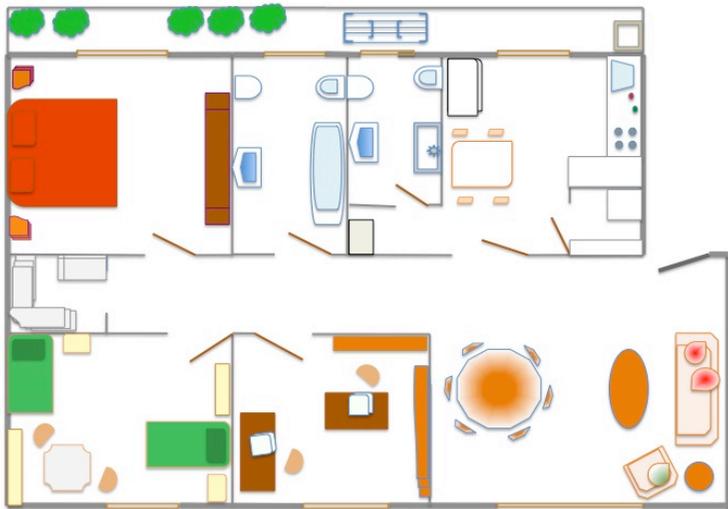


Residenziale proprio: 2-4 posti letto, 2 bagni.
Bed & Breakfast: 10 posti letto, 5 bagni.
Il carico sui servizi è **palesemente diverso**, ma ...

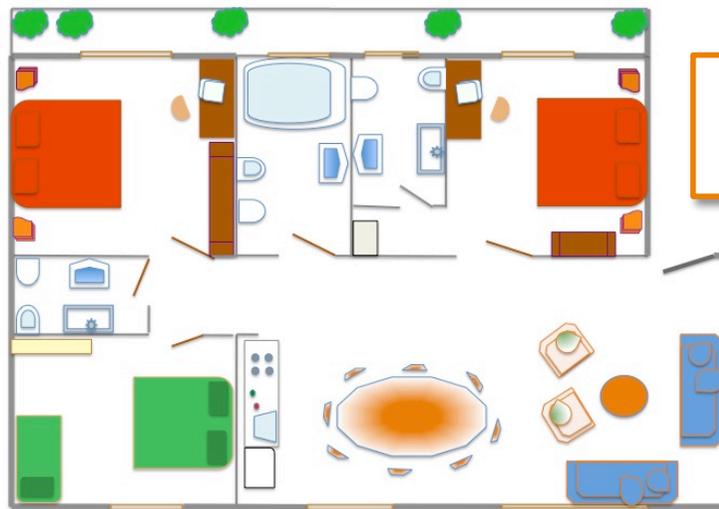
... destinazione d'uso e superfici
identiche
↓
millesimi identici
↓
ripartizione spese identica!

E con gli appartamenti in affitto breve ai turisti?

Residenziale proprio
2-4 posti letto, 2 bagni



Residenziale per locazione turistica
Fino a 11-13 posti letto, 3 bagni



**Senza
frazionamenti**

Il carico sui servizi è **palesemente
diverso ma...**

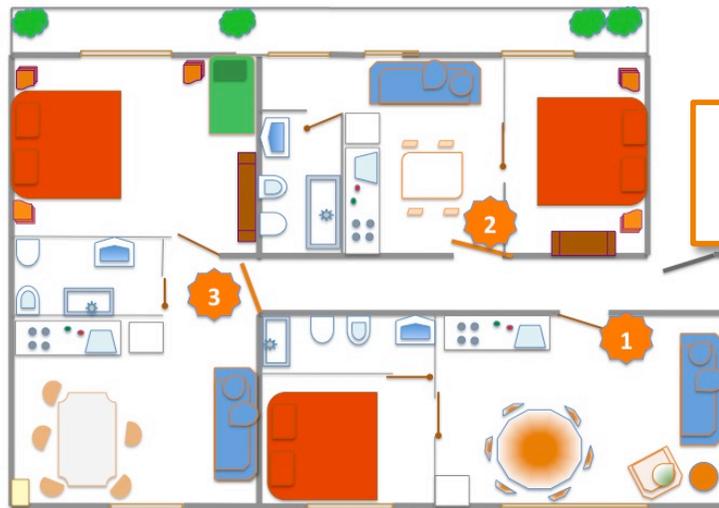
... destinazione d'uso e superfici
complessive identiche



millesimi identici



ripartizione spese identica!



**Con
frazionamenti**

Apartment · 0.45 mi from Duomo

Under the

Sleeps 8 · 2 bedrooms · 2 bathrooms

Free cancellation until Jan 9

Apartment · Within Santa Maria Novella

Property

Sleeps 5 · 1 bedroom · 1 bathroom

Free cancellation until Jan 9

Apartment · Within Duomo

Holiday Apartment

A/C & Wi-Fi

Sleeps 10 · 2 bedrooms · 3 bathrooms

Free cancellation until Jan 24

Apartment · Within Duomo

Mágico Apartamento Para 5 Huéspedes en el Epicentro de la Historia de Florencia

Sleeps 5 · 1 bedroom · 1 bathroom

Apartment · 0.38 mi from Duomo

Incantevole Appartamento a 5 Metri dal David

Sleeps 9 · 2 bedrooms · 2 bathrooms

Free cancellation until Jan 25

Intero alloggio: unità in affitto - Host:

4 ospiti · 1 camera da letto · 2 letti · 1 bagno

Apartment · Within Santa Croce

Great for families and friends 2 bedrooms + 3 bathrooms

Garage Air Conditioning

Sleeps 8 · 2 bedrooms · 2+ bathrooms

Apartment · Within Santa Croce

Florence **apartment**

Sleeps 5 · 1 bedroom · 2 bathrooms

Free cancellation until Jan 9

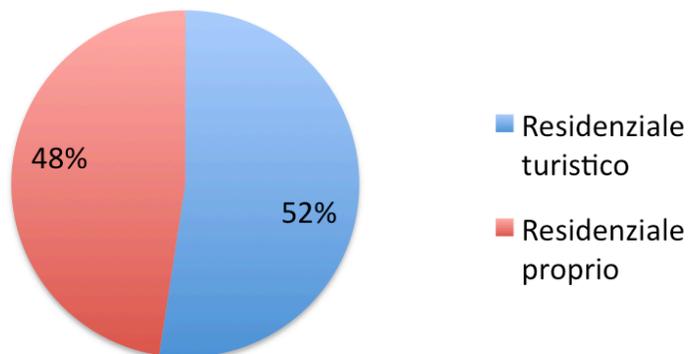
Carico antropico desumibile dai consumi idrici

	Residenziale vero e proprio	Residenziale turistico		Uffici	Negozi (solo somministrazione)
		Tutto	Senza B&b		
Superficie totale (MQ)	2673	3355	2386	5004	1527
N° residenti equivalenti *	49	170	115	40	67
N° residenti equivalenti * per 50 MQ					
minimo	0,0	0,4	0,4	0,1	0,9
massimo	5,5	10,3	10,3	9,8	5,8
media	1,1	2,4	2,4	0,8	3,8

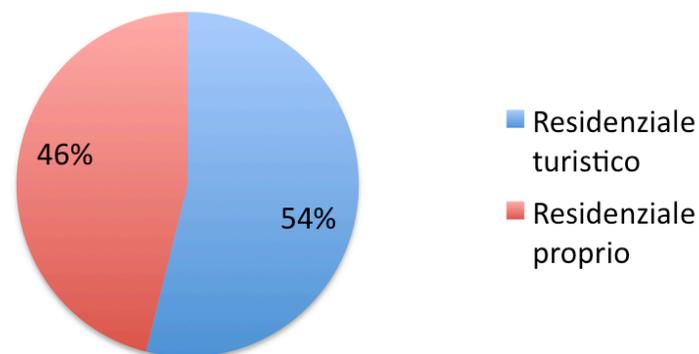
- Calcolati in base ai consumi idrici annui di ciascuna unità immobiliare, assumendo uguale a 38 m³ il fabbisogno idrico annuale di un singolo residente (secondo la convenzione utilizzata dal gestore locale)

Conseguenze sui costi condominiali: approfondimento su un condominio rappresentativo

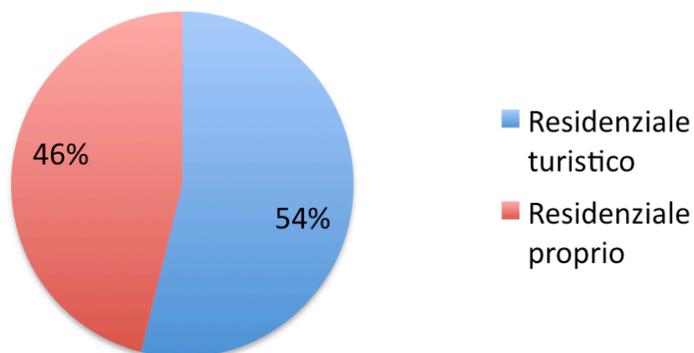
Distribuzione superfici commerciali



Distribuzione millesimi proprietà generale



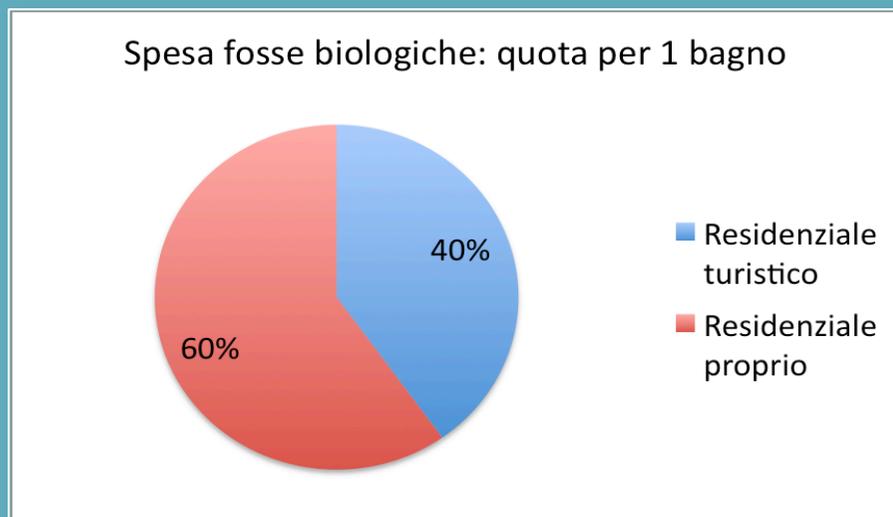
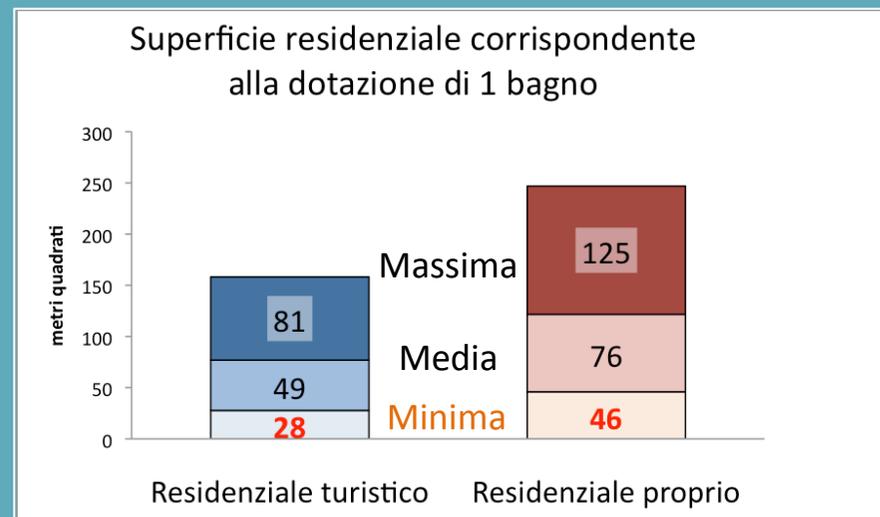
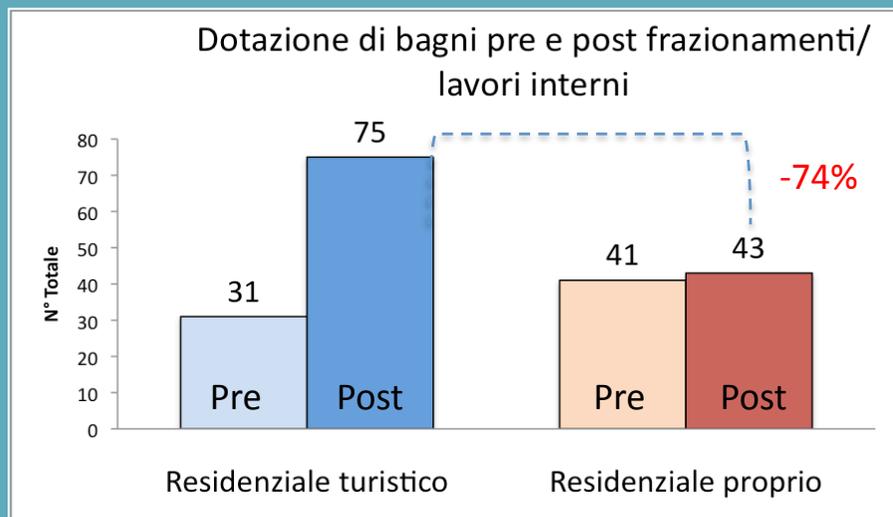
Distribuzione Spesa Fosse Biologiche



Superfici simili
Millesimi simili
Spese simili...

**Dunque la ripartizione
è equa?**

Conseguenze sui costi condominiali: Approfondimento su un condominio rappresentativo.



Residenziale turistico e Residenziale proprio:

- Necessitano di dotazioni diverse.
- Comportano un carico antropico e urbanistico diverso!





Back up

Governare il territorio. Senza dati?

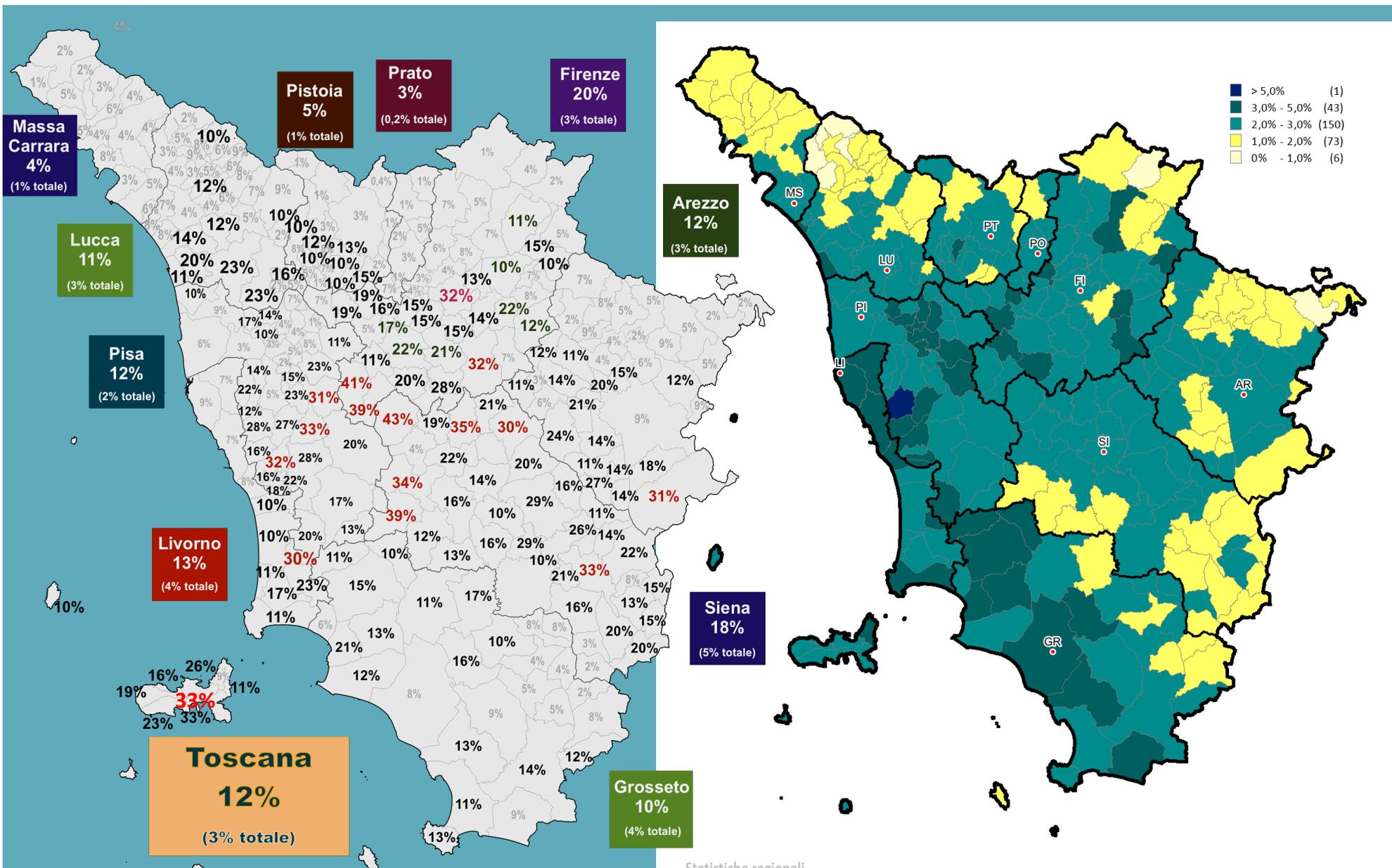
◇	A	B	C	D	AA	AB	AC
1	Consistenza media delle strutture ricettive per comune-Toscana 2022 (al netto delle locazioni turistiche)		<p>Secondo gli Open Data della Regione Toscana Nel 2022 gli esercizi extralberghieri, alloggi privati inclusi erano solo 13.668!</p>				
2	Fonte: elaborazioni "Settore SERVIZI DIGITALI E INTEGRAZIONE DATI. UFFICIO REGIONALE DI STATISTICA" su dati Istat						
3	N.B. I dati derivano dalla "Rilevazione statistica del movimento dei clienti negli esercizi ricettivi" e sono da considerare provvisori fino alla diffusione Istat						
4	Nota: I numeri riportati in tabella sono visualizzati come interi, anche se si tratta di valori medi con decimali. Alcune Numero_letti (media)>0) in realtà non lo sono perché lo "0" è l'arrotondamento della media calcolata sui 12 mesi dell'						
5							
6	Sigla_Provincia	Comune	Codice Istat Comune	Informazioni sugli esercizi ricettivi (valori medi)	Totale esercizi alberghieri	Totale esercizi extra-alberghieri	Totale esercizi
7							
827	Totale Toscana			letti	182.463	382.186	564.649
828	Totale Toscana			camere	81.834	132.613	214.447
829	Totale Toscana			strutture	2.662	13.668	16.331
830							
831							

Sigla_Provincia	Comune	Codice Istat Comune	Informazioni sugli esercizi ricettivi (valori medi)	Esercizi extra-alberghieri														Totale esercizi extra-alberghieri	Totale esercizi	
				Affittacamere	Alloggi agrituristici	Alloggi privati	Bed & Breakfast imp	Bed & Breakfast non impr.	Case e appartamenti per vacanze	Campeggi	Case per ferie	Residence	Residenze d'Epoca	Ostelli per la gioventù	Villaggi turistici	Rifugi alpini	Aree di sosta			Rifugi escursionistici
Totale Toscana			letti	17.569	83.692	9.406	5.990	2.379	43.534	158.655	11.853	10.955	3.678	5.977	23.904	846	3.651	97	382.186	564.649
Totale Toscana			camere	8.851	35.719	4.562	2.890	1.159	15.179	43.437	5.631	3.954	1.460	1.561	6.686	204	1.292	28	132.613	214.447
Totale Toscana			strutture	2.266	5.208	1.814	709	396	2.314	216	185	166	209	93	23	38	25	8	13.668	16.331

Affittacamere	Alloggi agrituristici	Alloggi privati	Bed & Breakfast imp	Bed & Breakfast non impr.	Case e appartamenti per vacanze
17.569	83.692	9.406	5.990	2.379	43.534
8.851	35.719	4.562	2.890	1.159	15.179
2.266	5.208	1.814	709	396	2.314

27-10-2023

27



Elaborazione di Ass. Progetto Firenze su dati da AirDNA e ISTAT, su SVG maps by M. Casanova

Statistiche regionali



Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione