

CITTA' DI
VENEZIA



**Comune di Venezia
Assessorato alle Politiche
della Residenza**



INDAGINE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE

INDAGINE SUI SITI WEB

LUGLIO , 2008

SINTESI

I successivi approfondimenti effettuati sulla presenza delle strutture extralberghiere esercitate in appartamenti nel comune di Venezia ed in particolare nel Centro Storico, hanno evidenziato un fenomeno sicuramente rilevante e in costante crescita.

La dimensione delle strutture registrate presso l'Ufficio Turismo della Provincia indica la presenza di 1.391 esercizi nell'intero comune e 1.261 nel Centro Storico e l'analisi delle caratteristiche dei locali effettuata attraverso la documentazione depositata all'Ufficio Attività Produttive del comune indica come se da un lato si possono considerare di fatto tutti spazi sottratti alla residenza, in base alle dimensioni e distribuzione dei locali si può stimare che almeno il **44%** siano effettivamente delle abitazioni che senza modificare nessun parametro edilizio (bagni, ingressi, presenza di alloggi nell'edificio, ecc.) e urbanistico (carichi aggiuntivi, parcheggi, servizio rifiuti, ecc) hanno modificato la destinazione d'uso sottraendo una quota significativa dello stock abitativo.

L'analisi sui **siti Web**, ha dimostrato che esiste una significativa presenza di "evasione" cioè di strutture che si pubblicizzano senza essere registrate in Provincia. Evasione che però sembra essere limitata anche in ragione della sostanziale semplicità e assenza di difficoltà nella regolarizzazione.

1. LE STRUTTURE RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE: NORMATIVA E CONSISTENZA

Da alcuni anni i Rapporti Annuali dell'Osservatorio Casa di Venezia analizzano l'offerta ricettiva extra-alberghiera e il loro incremento in termini numerici.

In una realtà come quella veneziana, fortemente caratterizzata dal turismo, dominata per lungo tempo da una sostanziale rigidità dell'offerta ricettiva, le pressioni prodotte sul mercato dai nuovi comportamenti "di vacanza" (in alloggi e stanze in affitto), risultano fortemente concorrenziali nei confronti della domanda espressa dai residenti e dai fruitori "normali" della città, come già accaduto con l'espansione della residenza studentesca.

Il settore ricettivo extra-alberghiero, è regolato dal Testo Unico della legge Regionale in materia di turismo¹ che prevede tre tipologie di offerta:

- le unità abitative ad uso turistico: *appartamenti arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti con contratti aventi validità turisti non inferiori a sette giorni e non superiore ai sei mesi, che possono essere gestiti in forma imprenditoriale (classificati) e non imprenditoriale (non classificati) fino ad un massimo di quattro unità abitative.*
- gli affittacamere: *strutture con non più di sei camere ciascuna con accesso indipendente dagli altri locali, destinate ai clienti ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile,*
- i bed & breakfast: *attività ricettive a conduzione familiare gestite da privati che avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione fino ad un massimo di tre camere, fornendo alloggio e prima colazione.*

Per esercitare una attività di affittacamere o bed & breakfast, la normativa prevede la presentazione di una domanda dell'interessato alla Provincia (corredata da autorizzazione comunale su abitabilità e servizi sanitari). Trascorsi 30 gg. dalla denuncia di inizio attività è consentito l'esercizio della attività stessa

La normativa fiscale prevede che l'attività di gestione delle strutture ricettive extralberghiere può essere svolta in modo imprenditoriale e non.

Tutti i soggetti sono tenuti comunque a rilasciare ricevuta fiscale della attività svolta.

¹ Legge Regionale n.33/02

Nel corso degli ultimi anni, l'aumento costante ed esponenziale di: alloggi turistici, affittacamere e bed & breakfast, “**sottrae**” sempre più abitazioni al mercato residenziale in affitto e contemporaneamente, trasforma il tessuto edilizio della città, in particolare di quella storica.

Strutture ricettive extralberghiere nel comune di Venezia

	2008	2007	2006	2005	2004
Appartamenti ammobiliati	791	660	423	319	300
Bed & breakfast	313	281	163	162	168
Affittacamere	287	286	211	256	254
Totale	1.391	1.227	797	737	722

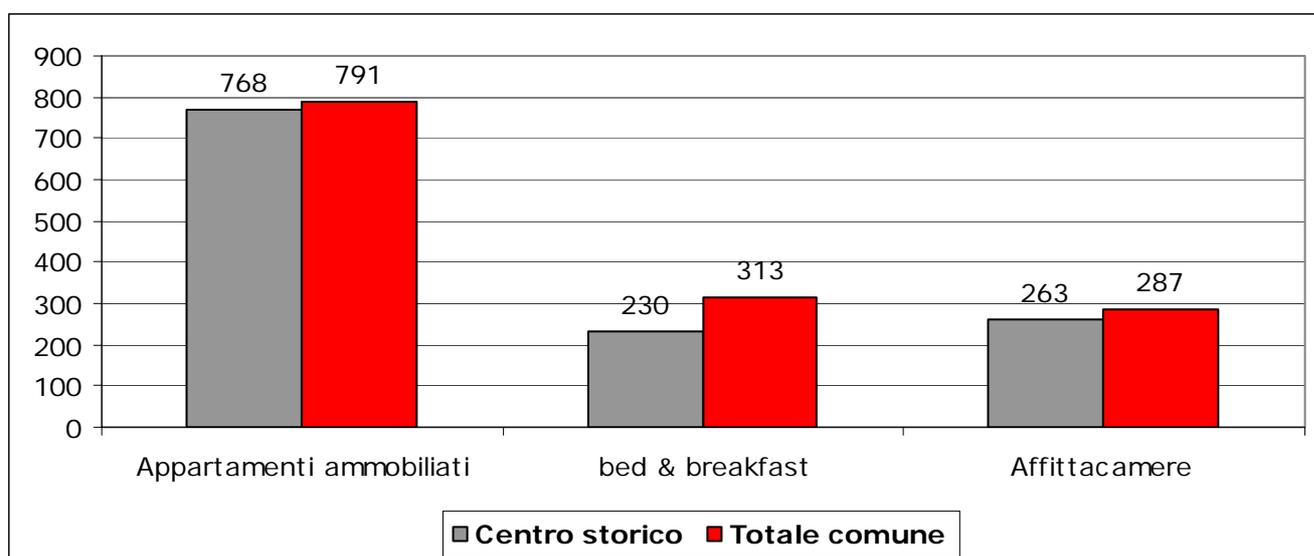
Fonte: Provincia di Venezia-Settore turismo

2. L'INDAGINE SULLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE REGISTRATE PRESSO GLI UFFICI ATTIVITA' PRODUTTIVE

Nel 2007 l'Osservatorio Casa ha svolto un'indagine presso gli uffici Attività Produttive del Comune di Venezia, sulle caratteristiche qualitative delle strutture ricettive extralberghiere presenti nel Centro Storico, per verificare quanto questo tipo di alloggi stia realmente modificando il tessuto residenziale comunale.

La ricettività extra-alberghiera articolata nelle tre tipologie abitative ha ormai assunto numeri importanti nel comune di Venezia, alla fine del 2008 conta oltre 1.391 alloggi, di cui 1.261 nella città storica.

Strutture ricettive extralberghiere in Centro Storico



Strutture ricettive extralberghiere nel Centro Storico

	2008	2007	2006	2005	2004
Appartamenti ammobiliati	768	643	413	308	286
Bed & breakfast	230	215	129	120	123
Affittacamere	263	264	200	236	228
Totale	1.261	1.122	742	664	637

Le 1.261 strutture extralberghiere del Centro Storico registrate presso l'Ufficio Turismo della Provincia risultano localizzate in **995** edifici corrispondenti ad un unico numero civico

Dalla indagine presso gli Uffici delle Attività Produttive svolta nel 2007 è emerso infatti che per le 1.261 strutture ricettive extralberghiere :

- nel 10,7% dei casi in un unico edificio ci sono più appartamenti
- nel 27,8% dei casi in un unico edificio ci sono più affittacamere
- nel 8,5% in un unico edificio ci sono bed & breakfast insieme ad altre strutture (appartamenti e affittacamere)

I dati messi a disposizione da fonti ufficiali (Ufficio Turismo della Provincia di Venezia e Ufficio Attività Produttive del Comune di Venezia) scontano sicuramente una certa sottostima di un fenomeno, in continua espansione e che anche in considerazione del carattere spesso familiare della gestione del settore, sconta ritardi nelle registrazioni e in alcuni casi anche delle vere e proprie evasioni.



Bed&Breakfast, Alloggi ammobiliati e affittacamere

- Strutture ricettive extralberghiere - 2008

3. L'INDAGINE SULLA PRESENZA DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE NEI SITI WEB

Nei primi mesi del 2008 si è svolta un'ulteriore indagine, per verificare la quota di esercizi extralberghieri presenti nei **siti web**, che rappresenta una delle fonti principali per pubblicizzare bed&breakfast, affittacamere e appartamenti ammobiliati

La struttura metodologica dell'indagine

- Identificazione dei principali motori di ricerca, google, yahoo, msn, Virgilio (che si basa su pagine gialle)
- Identificazione delle parole chiave maggiormente utilizzate (bed&breakfast Venezia,venice appartamenti, affittacamere, alloggi turistici)
- Creazione di un primo database con i principali siti che pubblicizzano le attività extralberghiere a Venezia, quelli che si trovano **nelle prime 5 pagine dei 4 principali motori di ricerca** : complessivamente **450** siti prevalentemente in lingua italiana

I risultati dell'indagine

Creazione di un primo elenco di tutte le attività extralberghiere trovate nei **450 siti web** indirizzo e n.civico, indispensabile per procedere al confronto con l'elenco delle strutture registrate strutture prive di indirizzo e quindi impossibili da localizzare.

Attraverso la selezione dall'elenco di tutte le strutture pubblicizzate in più siti si è pervenuti ad un elenco finale di **422** edifici con un unico numero civico confrontabile con il database delle strutture registrate presso l'Ufficio Turismo della Provincia

Dal confronto tra i due database i 995 edifici registrati presso l'Ufficio Turismo della Provincia e contenenti 1.261 strutture extralberghiere e i 422 edifici pubblicizzati sul web:

- **331 sono gli edifici con strutture ricettive extralberghiere registrate nel database della Provincia (78%)**

- **90 sono gli edifici con strutture non registrate presenti solo nel web (22%) che se si attribuisce lo stesso indice corrispondente a quello delle strutture registrate (1,3 strutture per edificio) sono pari a 117 strutture extralberghiere**

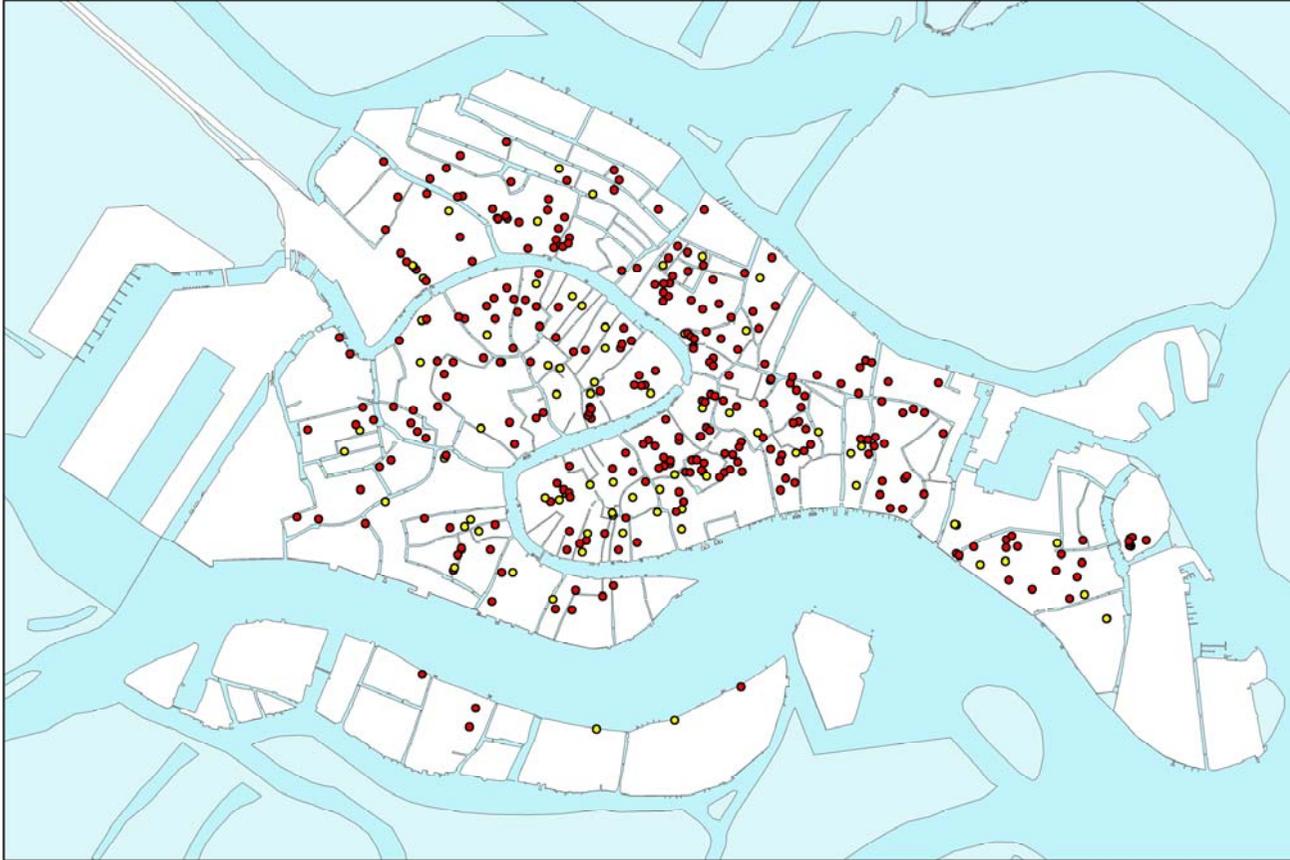
Le strutture pubblicizzate sul web, risultano così localizzate :

- 19,5% San Marco
- 19,5% Castello
- 18,2% Cannaregio
- 10,4% Dorsoduro 10,4% Santa Croce, 10,4% San Polo
- 11,7% estuario

Da un confronto tra la tipologia di registrazione e il tipo di pubblicizzazione sul **web** emerge:

Registrazione	Tipo di pubblicizzazione		
	Affittacamere	Appartamenti	Bed & breakfast
Affittacamere	30,6%	5,5%	63,9%
Appartamenti	1,6%	82,6%	15,8%
Bed & breakfast	1,2%	1,9%	96,9%

Il 63,9% degli affittacamere, e il 15,8% dei bed & breakfast si pubblicizza come *bed & breakfast*.



Bed&Breakfast, Alloggi ammobiliati e affittacamere

Strutture ricettive extralberghiere presenti nel web- 2008

- registrate nel database della Provincia
- non registrate