

MONITORAGGIO DEI FLUSSI TURISTICI DELLA CITTA' DI PALERMO PRE E POST RICONOSCIMENTO DELL'UNESCO (2015/2020)

Obiettivo della presente ricerca è quello di analizzare principalmente l'andamento dei flussi turistici nella città di Palermo a seguito del riconoscimento il 3 luglio del 2015 da parte dell'UNESCO, con l'iscrizione nella lista del patrimonio materiale (W.H.L.) del sito seriale di "Palermo Arabo-normanna e le cattedrali di Cefalù e Monreale". La finalità è quella di portare ad uno spunto di riflessione sullo sviluppo turistico della città a seguito del riconoscimento mondiale, analizzando dati quantitativi e qualitativi sull'offerta e la domanda turistica con lo scopo anche di individuare i punti di forza e di debolezza delle strategie messe in atto in un'ottica di strategie migliorative anche verso la sostenibilità della città.

Non è semplice, e nemmeno univoco, identificare i possibili impatti su una destinazione, derivanti dall'iscrizione di un sito nella lista del Patrimonio Mondiale. Sul tema esistono numerosi studi che hanno tentato di identificare, attraverso diverse analisi di diversi siti Unesco sparsi per il mondo, quali possano essere le conseguenze per un territorio che riceve un riconoscimento di tale significatività.

Per poter effettuare questa analisi, vengono presi in considerazione quattro anni prima dell'iscrizione del sito alla World Heritage List e quattro anni dopo il riconoscimento ufficiale avvenuto nel 2015.

Il patrimonio culturale UNESCO e i suoi effetti sull'andamento dei flussi turistici

Gli effetti del riconoscimento UNESCO nel settore turistico di una destinazione sicuramente sono evidenti non proprio nel breve periodo ma nel medio-lungo periodo.

La cultura ha da sempre avuto un ruolo fondamentale per l'attrazione dei turisti, motivo per cui il turismo culturale può essere considerato come un punto di partenza per una destinazione turistica che cerca di migliorarsi sotto diversi elementi:

- diversificazione dell'offerta;
- aumento della permanenza media dei turisti;
- destagionalizzazione.

Su questo tema sono stati effettuati numerosi studi da parte di esperti del settore turistico, in particolare uno studio *“The effects of World Heritage Sites on domestic tourism: a spatial interaction model for Italy”*¹ ha messo in relazione i flussi turistici e il turismo domestico in Italia, avendo due principali obiettivi:

- ▲ comprendere gli effetti della dotazione di siti del Patrimonio Mondiale nella regione di origine e destinazione e in particolar modo cercare di capire se la dotazione di siti del Patrimonio Mondiale nella regione di origine possa spingere i residenti a viaggiare di più o di meno (push effect); se la dotazione di siti del Patrimonio Mondiale nelle regioni di destinazione possa attrarre turisti (pull effect);
- ▲ comprendere se la presenza di siti del Patrimonio Mondiale nelle regioni vicine alla regione di origine del turista possa creare una sostituzione tra turismo registrabile (arrivi in hotel) ed escursioni giornaliere.

È chiaro che i flussi turistici in una destinazione sono influenzati positivamente dai fattori dell’offerta, come la qualità dell’offerta museale e la diffusione di eventi culturali e influenzati negativamente dal livello dei prezzi del settore della ristorazione e alloggio.

2

Nel caso concreto è possibile affermare che:

- ▲ per quanto riguarda le regioni di destinazione, i siti Unesco sono positivamente associati con i flussi in entrata, ciò significa che il riconoscimento di un sito del Patrimonio Mondiale in una generica destinazione, implicherebbe un aumento dei flussi in entrata compreso tra il 2 e il 4 %.
- ▲ per quanto riguarda le regioni di origine, ipotizzando la disponibilità del sito del Patrimonio Mondiale vicino all’abitazione del turista, questo potrebbe portare alla sostituzione degli arrivi in hotel con escursioni giornaliere.

Quindi, i territori dotati di siti del Patrimonio Mondiale chiaramente godono di un potere attrattivo interno nei confronti dei turisti con un incremento dei flussi in entrata, mentre subiscono un decremento i flussi in uscita in quanto, sul residente hanno un effetto ugualmente attrattivo nel senso di farlo rimanere all’intero della propria destinazione e non spingerlo a visitare altri luoghi che godono del riconoscimento Unesco, in quanto questo è

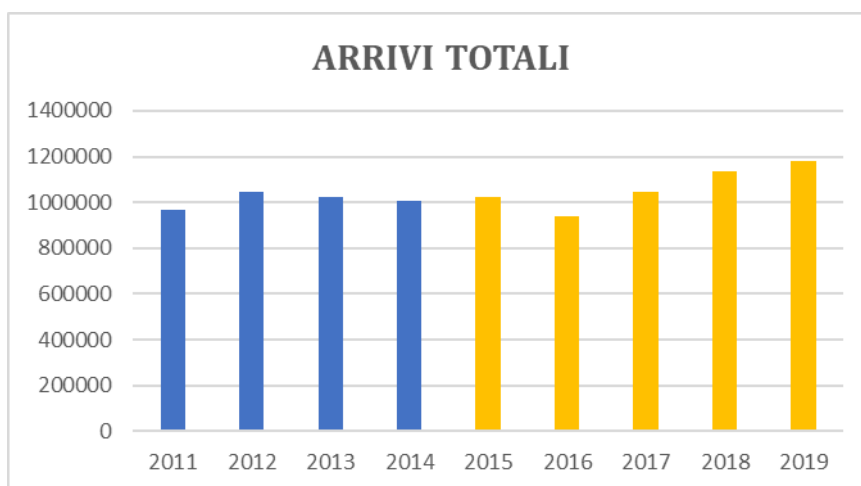
¹ Roberto Patuelli, Maurizio Mussoni e Guido Candela.

già presente all'interno del proprio luogo di residenza. Allo stesso tempo, nel momento in cui il turista dovesse trovarsi nella situazione di dover decidere in quale destinazione trascorrere le proprie vacanze, tra due destinazioni, una caratterizzata dalla presenza di un sito Unesco e un'altra priva, sarebbe maggiormente attratto dalla prima, con un effetto sostituzione.

ANALISI DELLA DOMANDA TURISTICA

Il territorio ricadente nel Comune di Palermo è costituito dai principali attrattori culturali di domanda turistica della provincia di Palermo. Infatti, il territorio comunale rappresenta la destinazione turistica più affermata ed il migliore esempio di sviluppo turistico a livello provinciale con il 64 % di arrivi e il 50 % delle presenze.

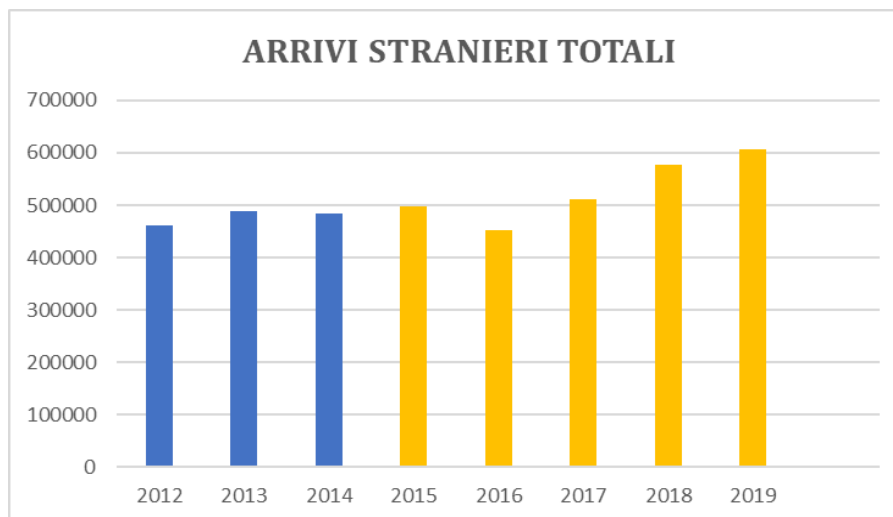
Una prima analisi quantitativa prende in considerazione il numero di arrivi² totali nella città di Palermo nel periodo preso in considerazione. Graf. n.1.



Fonte: rielaborazione su dati forniti dall'ISTAT

² Numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati negli esercizi ricettivi.

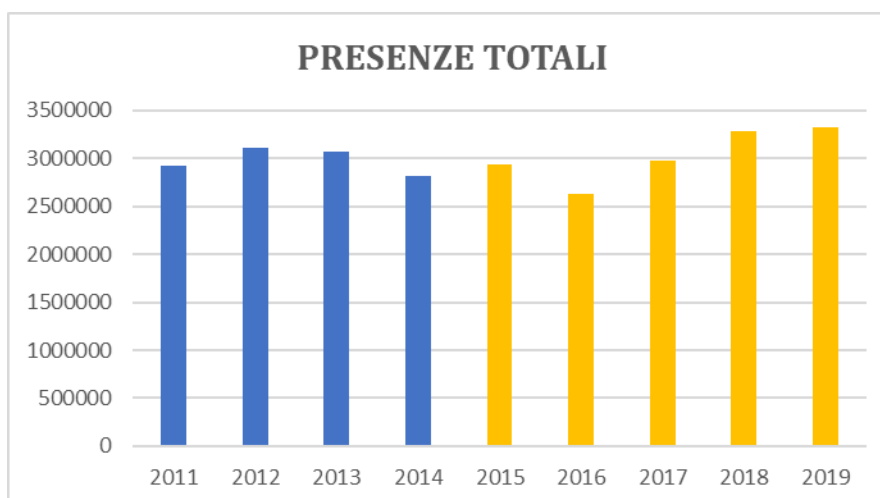
Nel successivo grafico, invece, vengono considerati il numero di arrivi stranieri. Graf.n.2



Fonte: rielaborazione su dati forniti dall'ISTAT

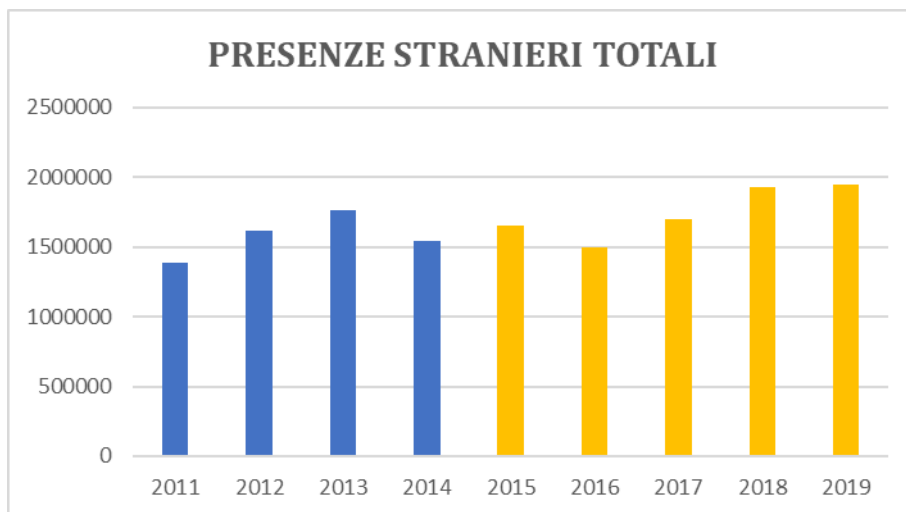
Si può constatare analizzando i numeri che a parte una piccola flessione nel 2016, i numeri degli arrivi turistici registrati nel periodo post riconoscimento nella World Heritage List, sono progressivamente aumentati sia in generale sia nello specifico con gli arrivi degli stranieri. Certamente è necessario affermare che singolarmente il riconoscimento UNESCO non è stato l'unico fattore trainante dell'economia turistica palermitana ma tutto l'insieme delle strategie che sono state messe in atto.

Per quanto riguarda le presenze³ turistiche nel periodo di riferimento per il comune di Palermo abbiamo i dati raffigurati nei seguenti grafici. Graf. n.3. e Graf.n.4.



Fonte: rielaborazione su dati forniti dall'ISTAT

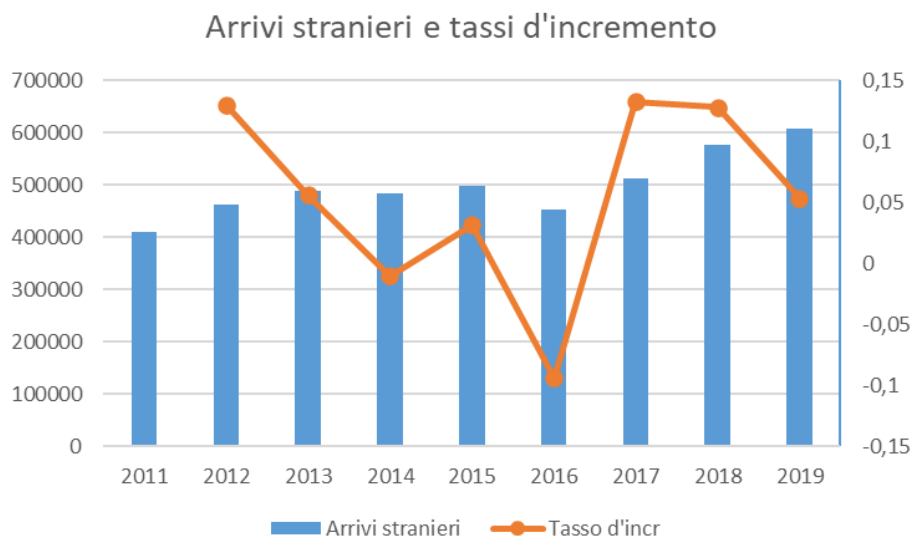
³ Il numero delle notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi (alberghieri o complementari).



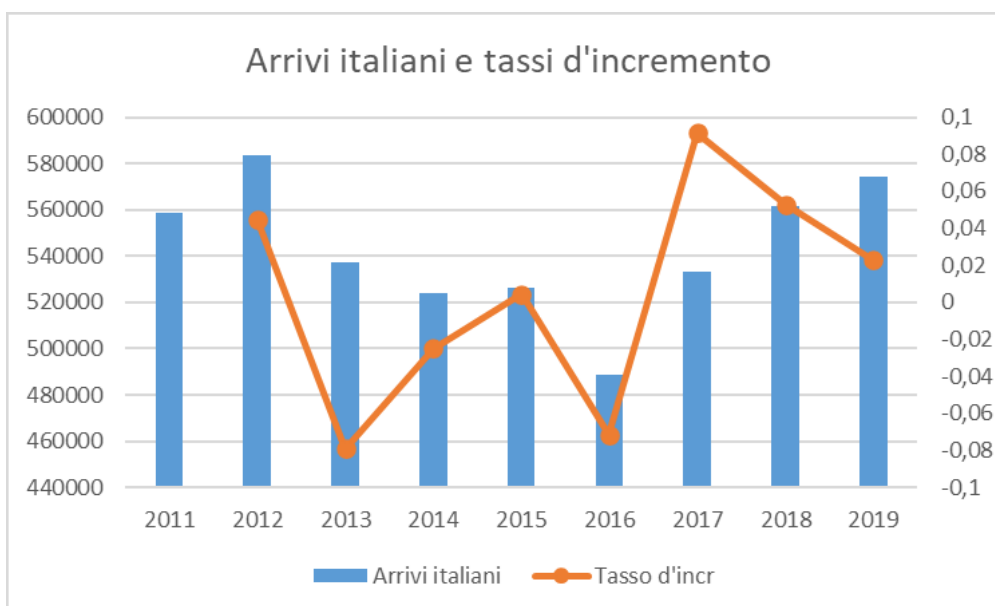
Fonte: rielaborazione su dati forniti dall'ISTAT

Anche il numero delle presenze sia totali che straniere segue lo stesso andamento degli arrivi con un lieve flessione nel 2016 e una crescita costante successiva.

Analizzando i dati riguardanti i turisti italiani e i turisti stranieri separatamente si è constatato che entrambi i flussi sono aumentati, ma il tasso di incremento degli arrivi e delle presenze dei turisti stranieri è maggiore del tasso di incremento dei turisti italiani.



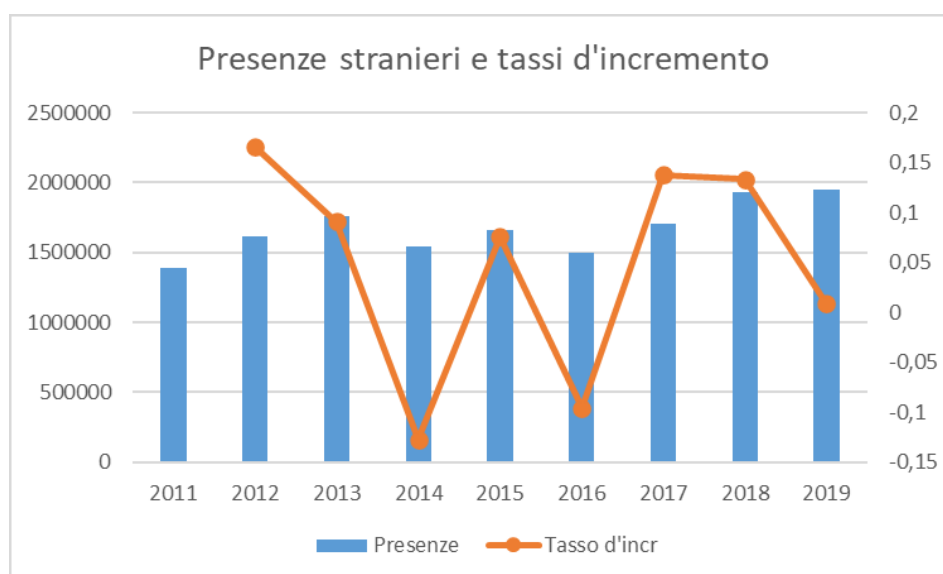
Fonte: rielaborazione su dati forniti dall'ISTAT



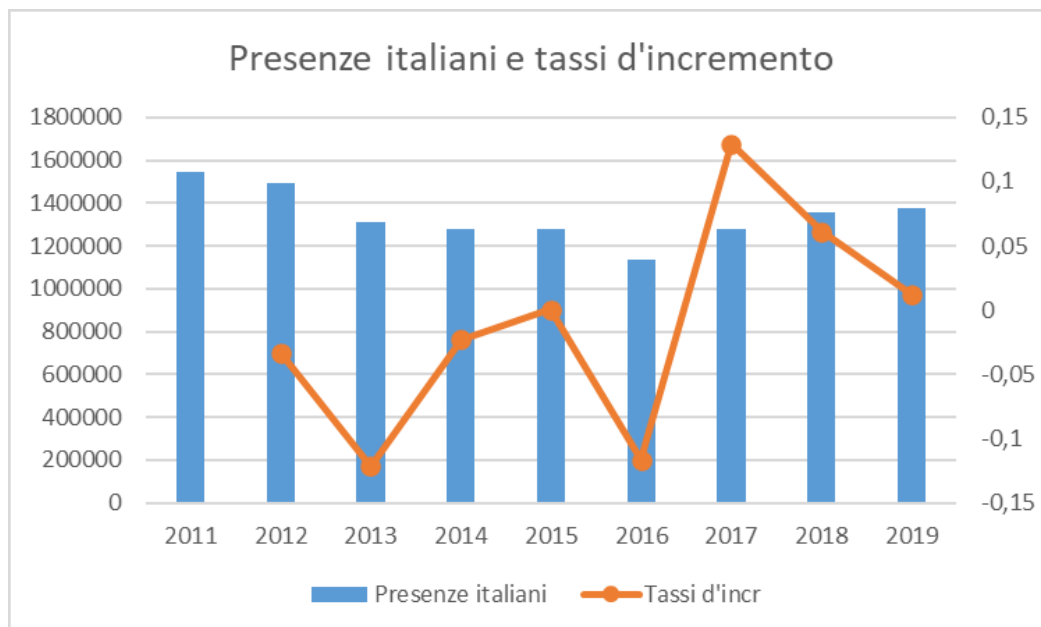
Fonte: rielaborazione su dati forniti dall'ISTAT

Come si evince dalle precedenti elaborazioni grafiche, il tasso massimo di incremento degli arrivi dei turisti stranieri è pari al 13%, invece, quello dei turisti italiani è pari al 9%.

Lo stesso vale per il tasso di incremento delle presenze dei turisti stranieri ed italiani (Graf. n. 7 e 8) che corrispondono rispettivamente al 17% e al 13%. Ciò significa che il numero maggiore degli arrivi e delle presenze a Palermo è rappresentato da quelli dei turisti stranieri.



Fonte: rielaborazione su dati forniti dall'ISTAT



Fonte: rielaborazione su dati forniti dall'ISTAT

Gli ultimi dati statistici analizzati del 2019 vedono Palermo con 726.075 arrivi turistici, con un incremento del 7,3% rispetto al 2018 (e del 17,6% rispetto al 2017).

Anche per l'anno 2019, sono cresciuti di più gli arrivi dei turisti stranieri (369.760, +7,8%) rispetto agli arrivi dei turisti italiani (356.315, +6,8%). I turisti stranieri rappresentano il 50,9% del totale degli arrivi (l'anno precedente erano il 50,7%). Negli esercizi alberghieri si sono registrati 598.126 arrivi, pari all'82,4% del totale, con un incremento del 6,8% rispetto al 2018 (+7,5% gli italiani, +6,2% gli stranieri). Negli esercizi extra-alberghieri si sono registrati 127.949 arrivi, pari al 17,6% del totale, con un incremento del 9,6% rispetto al 2018 (+3,8% gli italiani, +15,0% gli stranieri).

Sempre nel 2019 si sono registrate 1.594.187 presenze, con un incremento del 9,6% rispetto al 2018 (e del 18,1% rispetto al 2017). Anche sul versante delle presenze sono di più i turisti stranieri, che rappresentano il 54,7% del totale. È aumentata di più la componente straniera (871.579 presenze, +10,3%) rispetto alla componente italiana (722.608 presenze, +8,8%).

Negli esercizi alberghieri si sono registrate 1.257.716 presenze, pari al 78,9% del totale, con un incremento del 9,4% rispetto al 2018 (+10,5% gli italiani, +8,6% gli stranieri). Negli

esercizi extra-alberghieri si sono registrate 336.471 presenze, pari al 21,1% del totale, con un incremento del 10,2 rispetto al 2018 (+3,1% gli italiani, +17,5% gli stranieri).

La *permanenza media*⁴ dei turisti è pari a 2,2 giorni, maggiore per gli stranieri (2,4 giorni) rispetto agli italiani (2 giorni). La permanenza media negli alberghi è pari a 2,1 giorni (1,9 per gli italiani e 2,3 per gli stranieri), mentre negli esercizi extra-alberghieri è pari a 2,6 giorni (2,7 per gli italiani e 2,6 per gli stranieri).

Anno 2020 e il Covid -19

Uno dei principali effetti più immediati ed evidenti dell'emergenza sanitaria associata al Covid-19 è stata l'impossibilità di viaggiare e di conseguenza il blocco dei flussi turistici.

I primi effetti sono emersi già nei primi mesi dell'anno 2020, con il diffondersi dell'epidemia in Cina e il conseguente blocco dei voli da e verso il paese asiatico. L'arrivo e la diffusione dell'epidemia in Italia e negli altri paesi europei hanno poi determinato la progressiva adozione di provvedimenti emergenziali che, fra le altre ripercussioni economiche, hanno azzerato l'attività turistica.

L'ufficio statistica del Comune di Palermo sulla base di dati storici di flussi turistici ed in particolare degli anni più vicini al 2020 ha provato a formulare delle ipotesi.

- nel *trimestre marzo-maggio 2020*: Senza l'emergenza Covid-19, Palermo avrebbe potuto avere: 188 mila arrivi, pari al 28% del totale annuale e circa 388 mila presenze, pari al 27% del totale annuale;
- nel *quadrimestre giugno-settembre 2020*: 285 mila arrivi, pari al 42% del totale annuale e 634 mila presenze, pari al 44% del totale annuale.

Analisi di alcuni indici turistici

Il turismo determina inevitabilmente delle ricadute sul territorio, ovvero degli impatti che devono essere quantificati per poter valutare la pressione turistica e gli eventuali effetti negativi legati ai flussi turistici, nonché lo stadio di sviluppo della destinazione e i margini di

⁴ Rapporto tra il numero di notti trascorse (presenze) e il numero di clienti arrivati (arrivi) nella struttura ricettiva (alberghi ed esercizi complementari).

crescita che la stessa ancora può registrare, in un’ottica di sostenibilità ambientale e sociale. Tali indici consentono, dunque, di verificare lo stato di salute della destinazione e verificare le possibilità di sviluppo esistenti all’interno di un percorso orientato alla sostenibilità. A tale scopo si riportano di seguito degli indicatori che consentono di valutare tale impatto, normalizzando i dati relativi all’affluenza turistica in base alle variabili geo-demografiche di ciascun contesto.

<i>Comune</i>	<i>Indice di concentrazione turistica</i>	<i>Indice di Pressione turistica sulla popolazione</i>	<i>Indice di pressione turistica sul territorio</i>	<i>Tassodi utilizzazione lorda dei letti</i>	<i>Presenze medie per letto</i>
Palermo	1,21	2,10	8.888,4	35%	128

La prima osservazione di rilevanza che può essere effettuata riguarda la *concentrazione turistica*, nel comune, che riguarda l’impatto esercitato dagli arrivi turistici sulla popolazione residente. Per calcolare questo indice si mettono in relazione gli arrivi turistici e il numero dei residenti. Il Comune di Palermo ha una concentrazione di 1,21⁵.

Un ulteriore indicatore da considerare è l’*indice di pressione turistica* che misura la capacità di un territorio di sopportare il carico antropico, determinato dalla contemporanea presenza di turisti e popolazione all’interno dei singoli confini comunali.

Questo rappresenta un valore fondamentale in quanto, il comune, con l’ulteriore presenza dei turisti amplifica i normali problemi tipici dei grandi centri urbani, come l’aumento della produzione di rifiuti, del traffico, dei reflui urbani da depurare e altro ancora. Inoltre, il fatto che le presenze turistiche si distribuiscano in modo disomogeneo sul territorio comunale e nell’arco dell’anno, rende ancora più difficile ottimizzare e stabilizzare le soluzioni. Sono stati calcolati gli indicatori di pressione turistica sia rispetto alla popolazione sia considerando il territorio. In entrambi i casi l’indice di pressione turistica mostra che, nel territorio comunale di Palermo, il carico che le infrastrutture a servizio delle collettività devono subire è notevole, comportando un sovraffollamento e conseguente disservizio in alcuni servizi. Ciò crea malcontento nei cittadini da un lato e dall’altro un livello d’insoddisfazione nel turista compromettendo la percezione qualitativa che ha della stessa.

⁵Indice di concentrazione turistica: numero di arrivi turistici per residente, agg. 2019.

È stato inoltre calcolato il *tasso di utilizzazione lorda dei letti*⁶ che indica il rapporto percentuale tra le presenze registrate negli esercizi e la disponibilità potenziale di letti negli stessi esercizi ricettivi espressi in termini di giornate-letto. Si tratta di un indice “lordo” in quanto è calcolato su una base di 365 giorni lavorativi all’anno. Naturalmente questa ipotesi non è mai verificata nella realtà, in quanto molte strutture ricettive (soprattutto extra-alberghiere come i B&B o affittacamere) risultano aperte solo per un periodo limitato di giorni all’anno. Tuttavia, ai fini statistici la base di calcolo di 365 giorni facilita i confronti con altre località turistiche e permette di effettuare alcune considerazioni in merito alla redditività delle imprese.

Nel Comune di Palermo il tasso di utilizzazione è del 35%, una percentuale sicuramente bassa ma che rappresenta una buona performance se confrontata con i valori registrati a livello provinciale (23%) e regionale (21%).

Infatti, il basso sfruttamento non si traduce per forza in una perdita economica per l’industria poiché l’indicatore considerato calcola una media annuale e inoltre, è da considerare che l’industria delle vacanze, nella maggior parte delle destinazioni, è maggiormente attiva in un numero di mesi limitato all’interno dell’anno (alta stagione).

⁶Tasso di utilizzazione Lorda dei letti= Presenze annue/(Posti letto x 365)

L'attrattività del sito UNESCO "Palermo Arabo-Normanna e le cattedrali di Cefalù e Monreale"

I siti culturali che compongono il sito seriale UNESCO di "Palermo Arabo-Normanna e le cattedrali di Cefalù e Monreale" sono soprattutto situati all'interno della città di Palermo tranne, appunto, le due cattedrali di Monreale e Cefalù che comunque rappresentano dei punti di attrazione turistica molto forte.

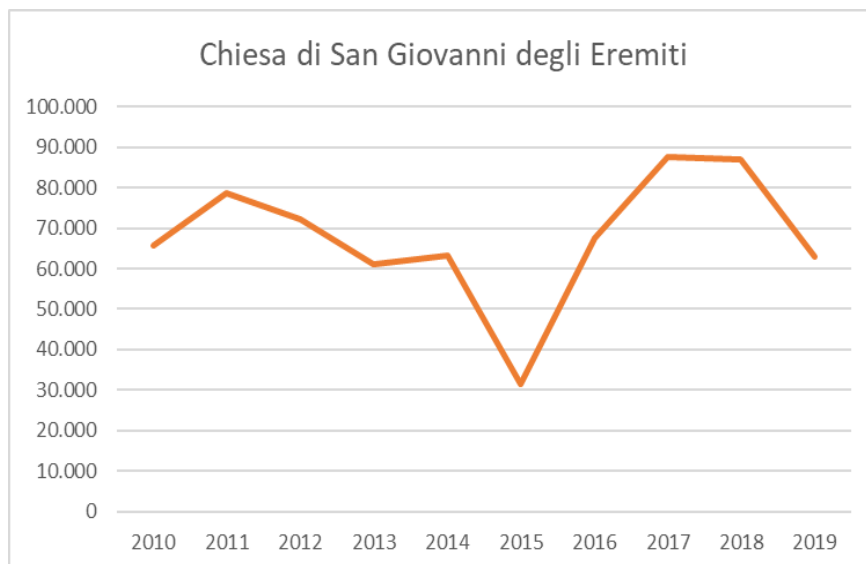
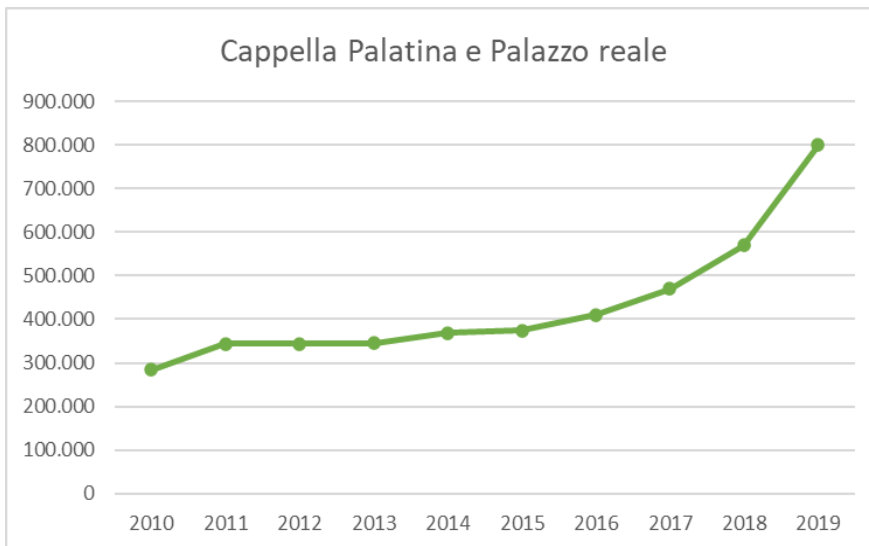
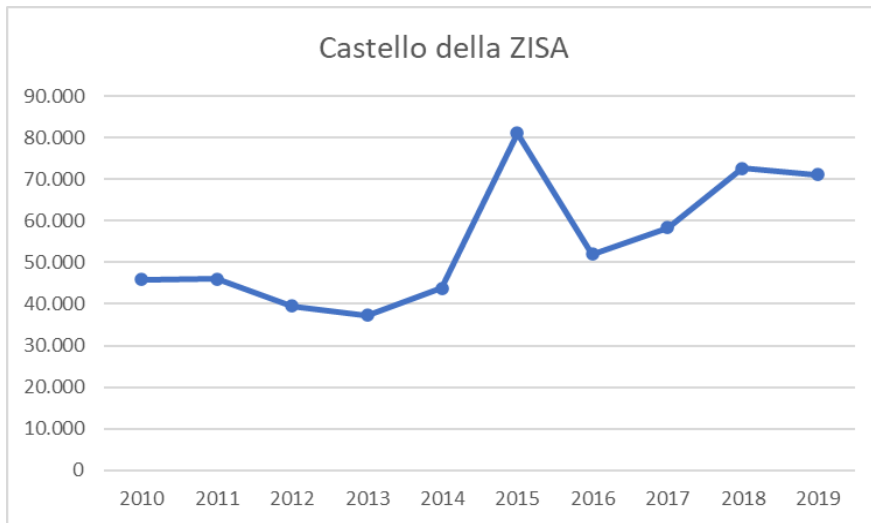
L'accessibilità dei beni che risiedono nel territorio del comune di Palermo è confermata dal numero di visitatori che annualmente vengono registrati. In particolare, è possibile vedere l'evoluzione dei visitatori nel corso degli anni (2010-2019) raggruppati sempre in due periodi:

- fase Pre riconoscimento: 2010-2011-2012-2013-2014
- fase Post riconoscimento: 2015-2016-2017-2018 - 2019

secondo i dati rielaborati e forniti dall'Assessorato regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, e dalla Fondazione Federico II.

I siti che abbiamo potuto analizzare sono quelli che prevedono uno sbigliettamento in entrata mentre per gli altri siti palermitani non è stato possibile effettuare un'analisi in quanto non prevedono una raccolta di dati inerenti al numero di visitatori. Inoltre, non è stato possibile distinguere il numero dei visitatori della Cappella Palatina da quello del Palazzo Reale, in quanto il biglietto d'ingresso è unico per entrambi i monumenti. Dunque, si osserveranno di seguito una tabella riepilogativa relativa agli ingressi suddivisa per gli anni che ci interessano e dei grafici singoli per ogni sito di cui abbiamo i dati certi.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Palazzo della ZISA	45.940	45.967	39.545	37.348	43.754	81.102	52.066	58.425	72.618	71.200
San Giovanni degli Eremiti	65.626	78.780	72.257	61.184	63.327	31.464	67.439	87.502	87.053	63.000
Palazzo reale e Cappella Palatina	284.145	343.684	344.341	345.495	368.348	374.489	410.928	469.428	570.000	800.000



OFFERTA TURISTICA IN TERMINI DI OSPITALITA'

In questa sezione, partendo dall'analisi dei dati prodotti dall'ISTAT a partire dal 2010 al 2019 sulla consistenza ricettiva, è descritta l'offerta turistica della città di Palermo.

Fanno parte della ricettività tutte quelle imprese che forniscono servizi di pernottamento ai turisti, come hotel, B & B, case vacanza, campeggi, ostelli ecc....

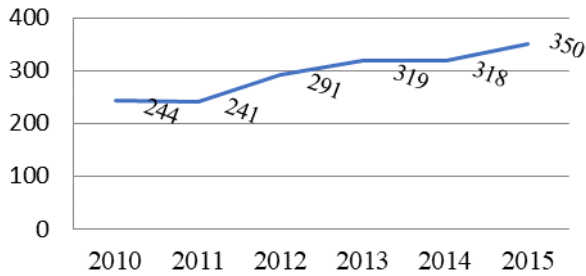
Il Comune di Palermo dalle ultime statistiche aggiornate al 2019 consta di 80 esercizi alberghieri e 611 esercizi extra-alberghieri. Gli esercizi alberghieri offrono complessivamente 4.143 camere e 8.674 posti letto. Più in particolare, nel 2019 a Palermo vi sono 2 alberghi a 5 stelle, 34 a 4 stelle, 24 a 3 stelle, 6 a 2 stelle, 8 a una stella e 6 residenze turistico alberghiere. Gli esercizi extra-alberghieri offrono complessivamente 5.163 posti letto, di cui quasi la metà (2.429) in bed and breakfast e oltre un terzo (1.934) in alloggi in affitto.

Rispetto al 2018 si registra un incremento dell'offerta alberghiera (+3,9% in termini di esercizi e +5,9% in termini di posti letto) e un incremento dell'offerta extra-alberghiera (+10,5% in termini di esercizi e +6,6% in termini di posti letto).

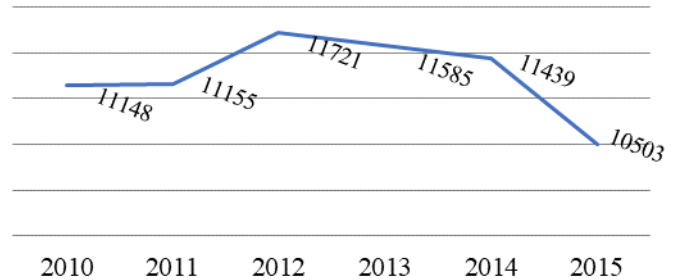
Andiamo a fare un andamento cronologico che considera il periodo pre-UNESCO e post-UNESCO.

Nei grafici seguenti si evidenzia l'andamento della consistenza ricettiva del Comune di Palermo, nel periodo 2010-2015 considerando in un primo momento il numero degli esercizi ricettivi e il numero di posti letto. Successivamente, l'analisi viene presentata distinguendo le due macrocategorie del settore alberghiero ed extra-alberghiero e, all'interno di queste, le varie classificazione alberghiere e le varie tipologie di strutture complementari.

Numero esercizi ricettivi - Comune di Palermo. Anno 2010-2015



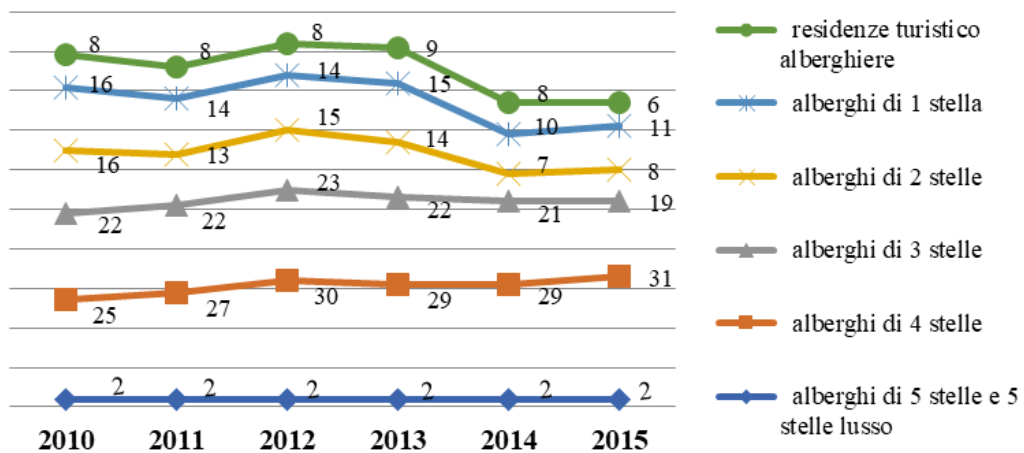
Numero posti letto - Comune di Palermo. Anno 2010-2015



Fonte: Elaborazione su dati ISTAT

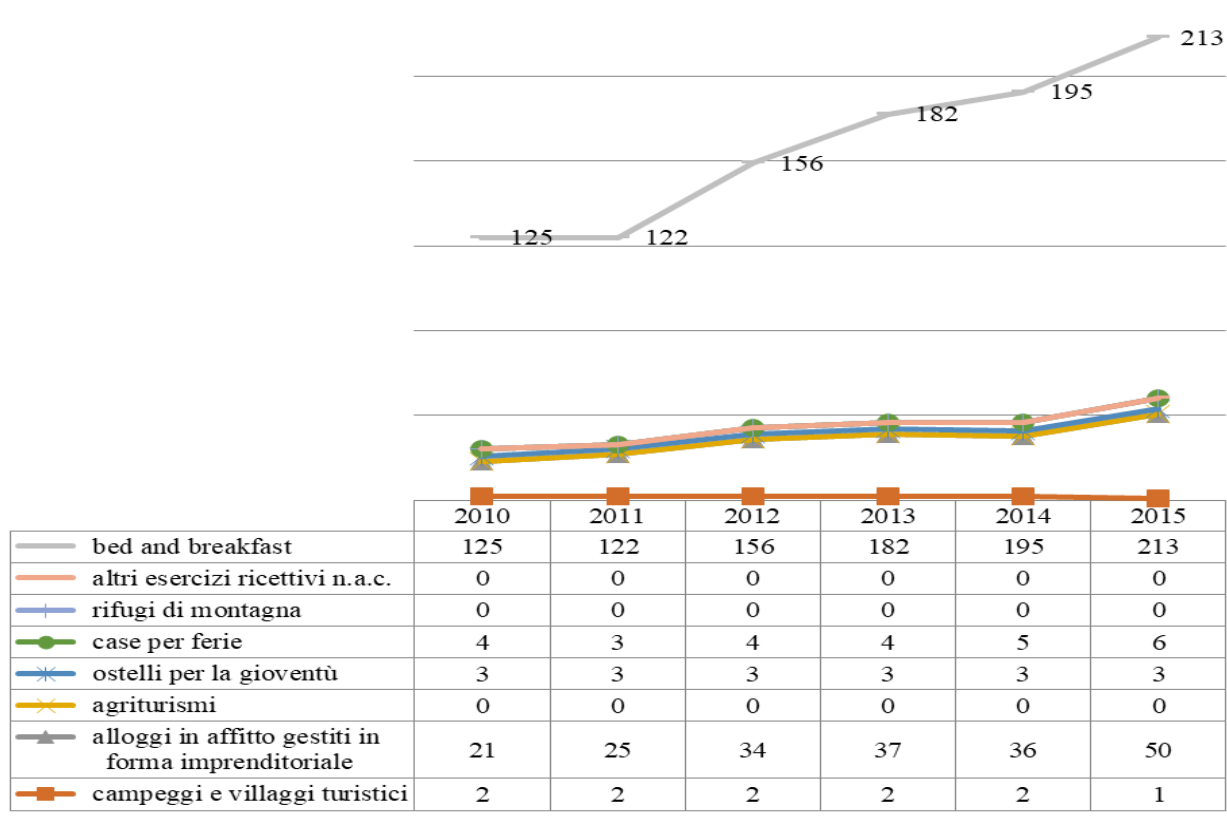
In questi primi due grafici si evince come il capoluogo siciliano registri un incremento del numero complessivo di strutture ricettive fino a raggiungere le 350 strutture nel 2015, cui corrisponde però una riduzione del numero di posti letto. Questo sicuramente indica che a crescere non è il numero di alberghi ma le piccole strutture extra-alberghiere. Tutto ciò viene evidenziato dai grafici che seguono, che offrono il confronto tra le varie tipologie di strutture all'interno dei due comparti ricettivi, nel periodo 2010 - 2015.

N° Strutture alberghiere - Comune di Palermo Anno 2010 - 2015



Fonte: Elaborazione su dati ISTAT

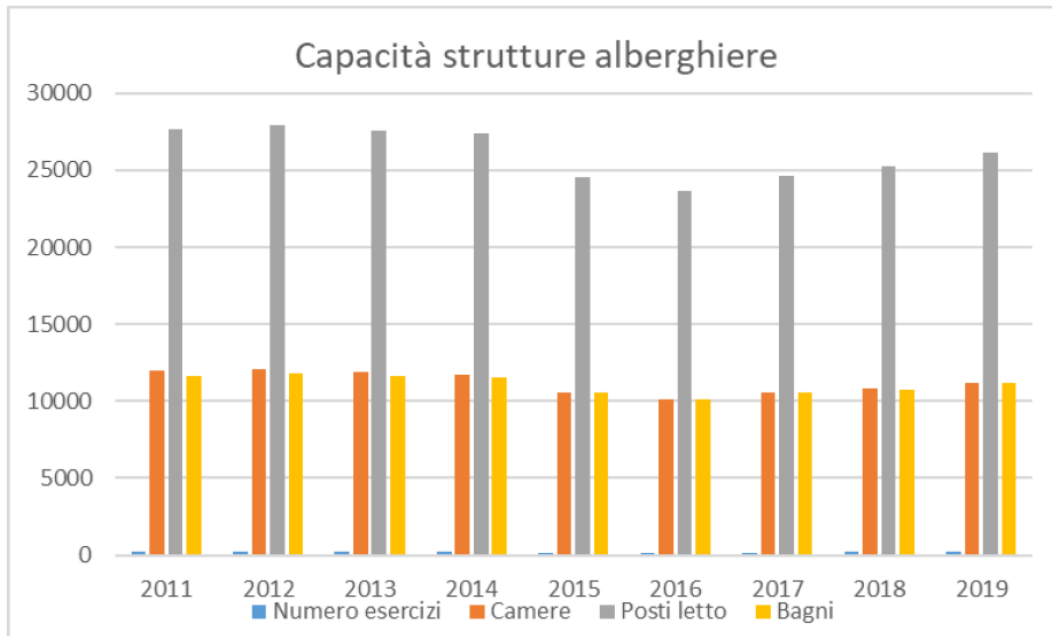
N° strutture extra-alberghiere - Comune di Palermo - anno 2010 - 2015



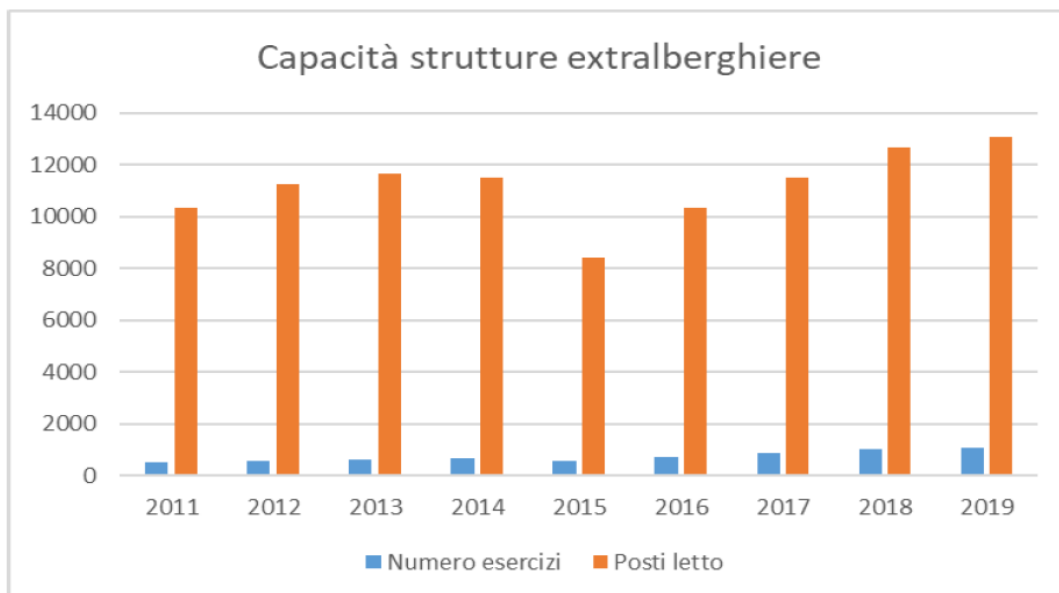
Fonte: Elaborazione su dati ISTAT

Quindi, dai grafici precedenti si evince come il settore ricettivo, caratterizzato da un discreto trend di crescita negli anni considerati, sia principalmente costituito da strutture extra-alberghiere. In particolare, i B & B risultano la struttura preferita dai turisti, soprattutto stranieri.

Di seguito una visione generale sia pre che post riconoscimento UNESCO. Un primo grafico è dedicato solo alle strutture alberghiere mentre il secondo alle strutture extra-alberghiere.



Fonte: ISTAT



Fonte: ISTAT

Si può sicuramente affermare che dopo la flessione avvenuta nel 2016 gli anni a seguire hanno sicuramente visto un incremento progressivo. Nel 2016 e nel 2017 si sono registrati degli incrementi nel numero di posti letto totali rispettivamente del 2.5% rispetto al 2015 e dello 0.20%, rispetto al 2016. Si registra una crescita degli hotel a 2 stelle (14% circa), nel

2015, contro un calo del 25% della categoria “*Residenze turistiche alberghiere*”. Nel 2016 si registra una variazione positiva del 10.5% degli hotel a 3 stelle e un’ulteriore diminuzione delle “*Residenze turistiche alberghiere*”. Nel 2017 non viene rilevata alcuna variazione in termini di numeri di strutture ricettive, mentre per il totale dei posti letto si registra un incremento dello 0.20%.

Nel comparto extralberghiero allo stesso modo, si registrano complessivamente delle variazioni positive sia per il numero di strutture che per i posti letto, ad eccezione dell’anno 2015 in cui si evidenzia un calo del 3.8% in termini di posti letto. Nel dettaglio si ha un dimezzamento della categoria che racchiude “*Camping e villaggi turistici*”, che rimane invariato sino al 2017. Nel 2016 si osserva una variazione complessiva del +26% circa, sia per strutture che per posti letto, con un maggiore contributo di variazioni positive registrate per la categoria degli “*Alloggi in affitto in forma imprenditoriale*”. Nel 2017 infine, vi è stata una diminuzione di numeri di esercizi e posti letto per la categoria delle “*Case ferie*”, rispetto all’anno 2016. Tra tutte le categorie che costituiscono il comparto extralberghiero, quella dei “*B&B*” è sicuramente la più rilevante e quindi quella che caratterizza maggiormente l’offerta ricettiva extralberghiera: a conferma di ciò si può infatti notare come vi sia stata una crescita di anno in anno di strutture. Contrariamente a quanto affermato per la dimensione media del comparto alberghiero, quella degli esercizi extralberghieri ha subito delle variazioni negative in tutti e tre gli anni intorno all’ 11% circa.

Negli anni che costituiscono il periodo post riconoscimento, l’offerta ricettiva alberghiera del comune si presenta abbastanza stabile, con un buon incremento di esercizi e posti letto. La capacità ricettiva extralberghiera continua a crescere anche nel periodo post riconoscimento.

Analizzando diversi fattori (numero esercizi, camere, posti letto e bagni), si è giunti alla conclusione che l’impatto dell’effetto UNESCO sulla città di Palermo ha portato, oltre all’aumento degli arrivi e delle presenze dei turisti nella città di Palermo, alla diminuzione delle strutture alberghiere e all’aumento delle strutture extralberghiere e delle locazioni turistiche.

Mercato immobiliare e residenziale a fini turistici

È importante evidenziare come anche a Palermo una componente centrale dell'offerta ricettiva turistica sia costituita dalle cosiddette seconde case o appartamenti per vacanza.

Questa rappresenta una particolare tipologia di locazione molto diffusa in Italia perché rivolta a soddisfare temporanee esigenze abitative turistiche in immobili che non sono adibiti come abitazione principale e che possono quindi potenzialmente subire una variazione nella loro destinazione d'uso.

Infatti, in alcune destinazioni soprattutto balneari l'offerta prevalente è rappresentata proprio dall'alloggio in seconde case e in appartamenti per vacanza, che però non vengono né censiti né monitorati. Quindi, c'è un enorme divario tra tutte le strutture ricettive che compongono l'offerta turistica che abbiamo rilevato precedentemente (denominata ricettività pubblica) e queste strutture che invece appartengono alle cosiddette locazioni turistiche private.

Ovviamente, anche queste strutture sono disciplinate da una normativa ben precisa che prevede i cosiddetti *contratti di locazione delle case per le vacanze con finalità turistiche* regolati dalle disposizioni del Codice civile⁷.

Questa normativa evidenzia le differenze sostanziali, tra le strutture ricettive "tradizionali" e quest'ultime e prevede degli iter normativi da seguire e quindi degli obblighi da assumere nei confronti del turista ma anche dello Stato ai fini fiscali che non tutti conoscono.

Un esempio, da non sottovalutare, riguarda l'erogazione di servizi turistici detti anche servizi alla persona quali: pulizia e sistemazione delle camere; cambio biancheria e lenzuola in presenza dell'ospite che non possono assolutamente fare le locazioni private ma spettano solamente alle strutture ricettive tradizionali dette pubbliche. Perché nelle locazioni private l'oggetto della prestazione si esaurisce nel godimento del bene, mentre nelle altre il godimento dell'immobile, si accompagna e si integra con una serie di servizi, di natura genericamente alberghiera.

⁷L'art. 1, comma 2, lett. c), della l. 431/1998 recita: "Le disposizioni di cui agli artt. 2, 3, 4, 7, 8 e 13 presente legge non si applicano: ... c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche"

Questo è solo un esempio dei tanti limiti che hanno le locazioni turistiche private che non rispettandoli rischiano di essere considerate tra quelle strutture considerate abusive e facenti parte del cosiddetto turismo “sommerso”.

Negli ultimi anni a Palermo questo fenomeno continua a crescere in maniera esponenziale e disorganizzata tanto da scatenare l’ira degli albergatori che continuano la loro lotta contro il sommerso che a volte non è in malafede ma è solo dovuto alla disinformazione.

Inoltre, questo tipo di sommerso legato all’uso turistico delle abitazioni private, pur non essendo un fenomeno recente, ha assunto in questi ultimi anni dimensioni sempre più ragguardevoli a seguito della nascita ed espansione delle piattaforme di prenotazione online (online travel agency – OTA) che mettono in contatto domanda e offerta di case/stanze a fini turistici.

Tutto ciò significa che il dato statistico che abbiamo studiato e analizzato sull’offerta e sulla domanda turistica precedentemente in realtà è molto più ampio tanto da parlare di effetto moltiplicatore, in quanto molti dati in realtà non vengono neanche presi in considerazione ma sono reali.

A gestire le seconde case o le locazioni con finalità turistiche possono essere le agenzie immobiliari che a Palermo sono circa 600 e ci sono circa 40.900 abitazioni vuote o comunque non destinate ad abitazione principale che potenzialmente potrebbe essere adibite a fini turistici.

A cura di Aurelio Angelini, direttore, Fondazione Patrimonio UNESCO Sicilia (2021).