Workshop – Torino 04.05.2018
Short term rentals in Italia: piattaforme, effetti, regolazione

SHORT TERM CITY

tra pratiche informali e forme di apprendimento collettivo

Laura Lieto (Federico II Napoli)
Orfina Fatigato (Federico II Napoli)
Alessandra Esposito (La Sapienza Roma)

TEMI

REGOLAZIONE E TEMPO

SPAZI DI MEDIAZIONE / SPAZI MEDIATORI

INDICAZIONI METODOLOGICHE

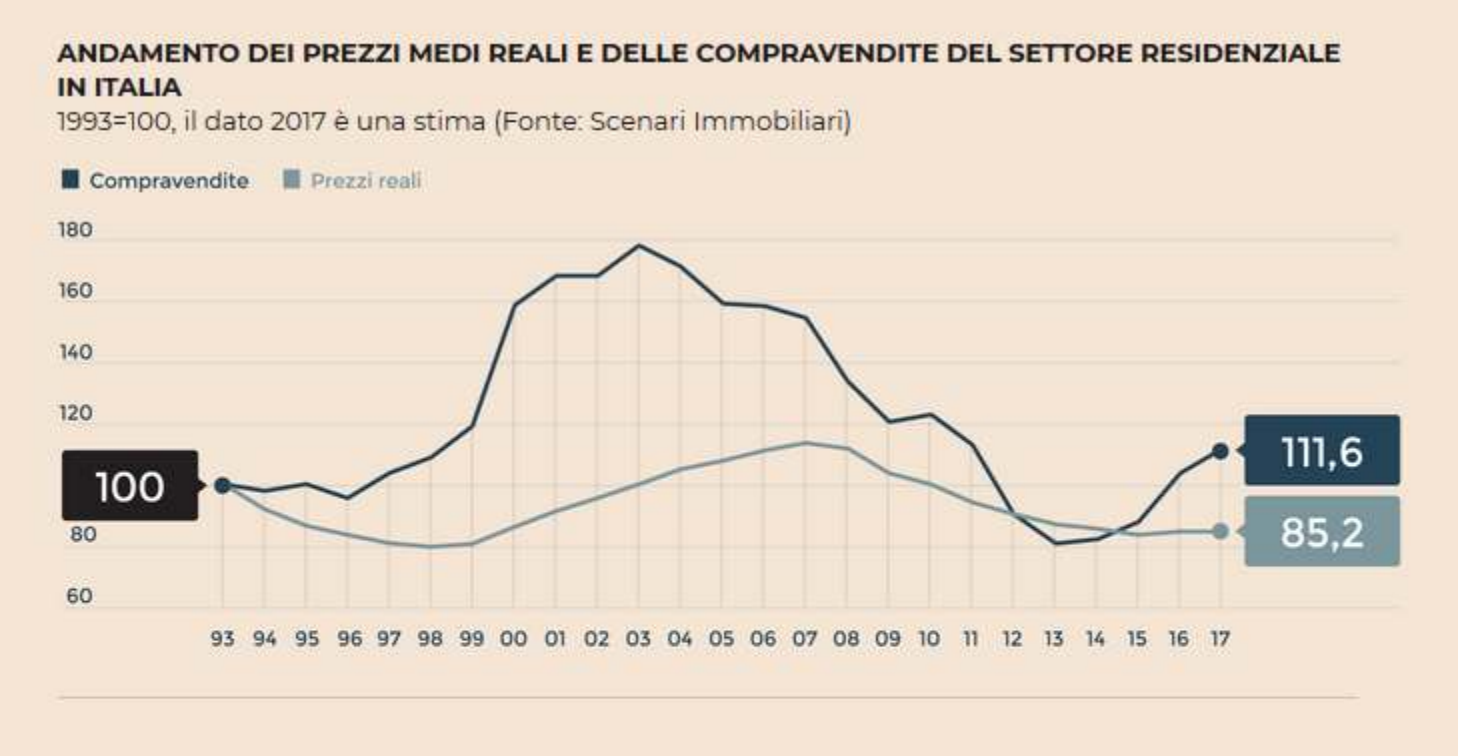
ITALIA 2014/2015

Esercizi alberghieri ed extra-alberghieri 2015

	Tipologia ricettiva	2015		Var. % 2015/2014	
		numero di esercizi	posti letto	numero di esercizi	posti letto
Esercizi alberghieri	alberghi 5 stelle e stelle lusso	442	70.735	3,3	1,5
	alberghi 4 stelle	5.609	755.629	1,9	1,5
	alberghi 3 stelle	15.355	957.580	0	-0,8
	alberghi 2 stelle	6.014	191.933	-2,1	-1,3
	alberghi 1 stella	2.959	68.830	-4,0	-3,6
	residenze turistico alberghiere	2.820	206.011	1,9	5,3
	Totale esercizi alberghieri	**33.199**	**2.250.718**	**-0,3**	**0,4**
Esercizi extra-alberghieri	campeggi e villaggi turistici	2.708	1.365.661	0,3	-3,1
	alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	73.075	610.641	2,8	3,2
	agriturismi	18.525	251.179	2,2	2,8
	ostelli per la gioventù	592	31.750	3,3	3,4
	case per ferie	2.325	132.976	8,7	2,7
	rifugi di montagna	1.091	33.878	1,9	0,9
	altri esercizi ricettivi n.a.c.	5.819	45.694	553,1	113,7
	bed and breakfast	30.384	156.836	6,4	6,1
	Totale esercizi extra-alberghieri	**134.519**	**2.628.615**	**7,5**	**0,8**
	TOTALE	167.718	4.879.333	5,9	0,6

Fonte: Istat

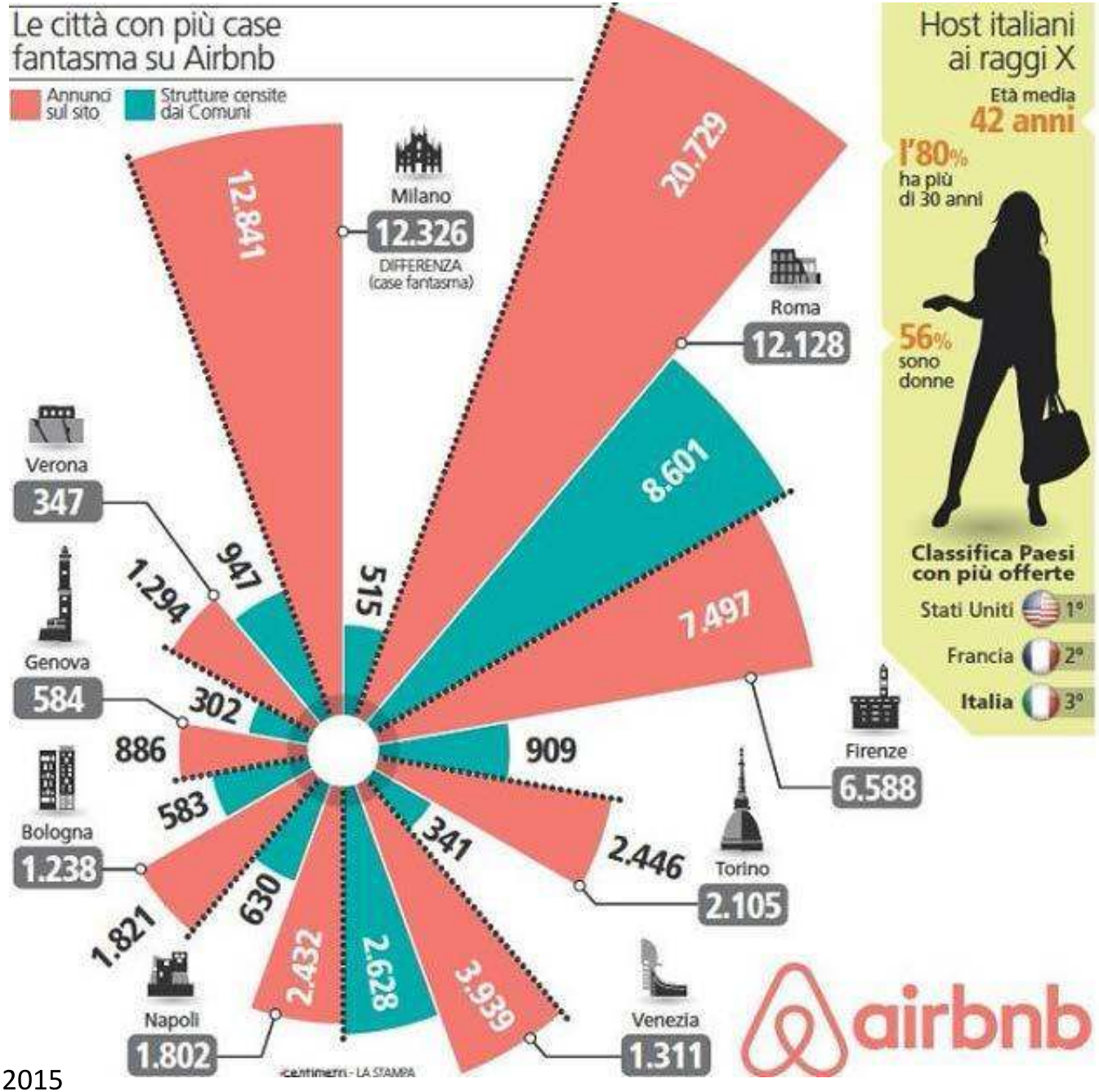
COMPRAVENDITE IMMOBILI ITALIA 2014/2016



HANNO OTTENUTO IMPORTI PIÙ ELEVATI

Mutui: in 4 anni boom per gli under 30, richiesta passate dal 3% al 31%

12 febbraio 2018

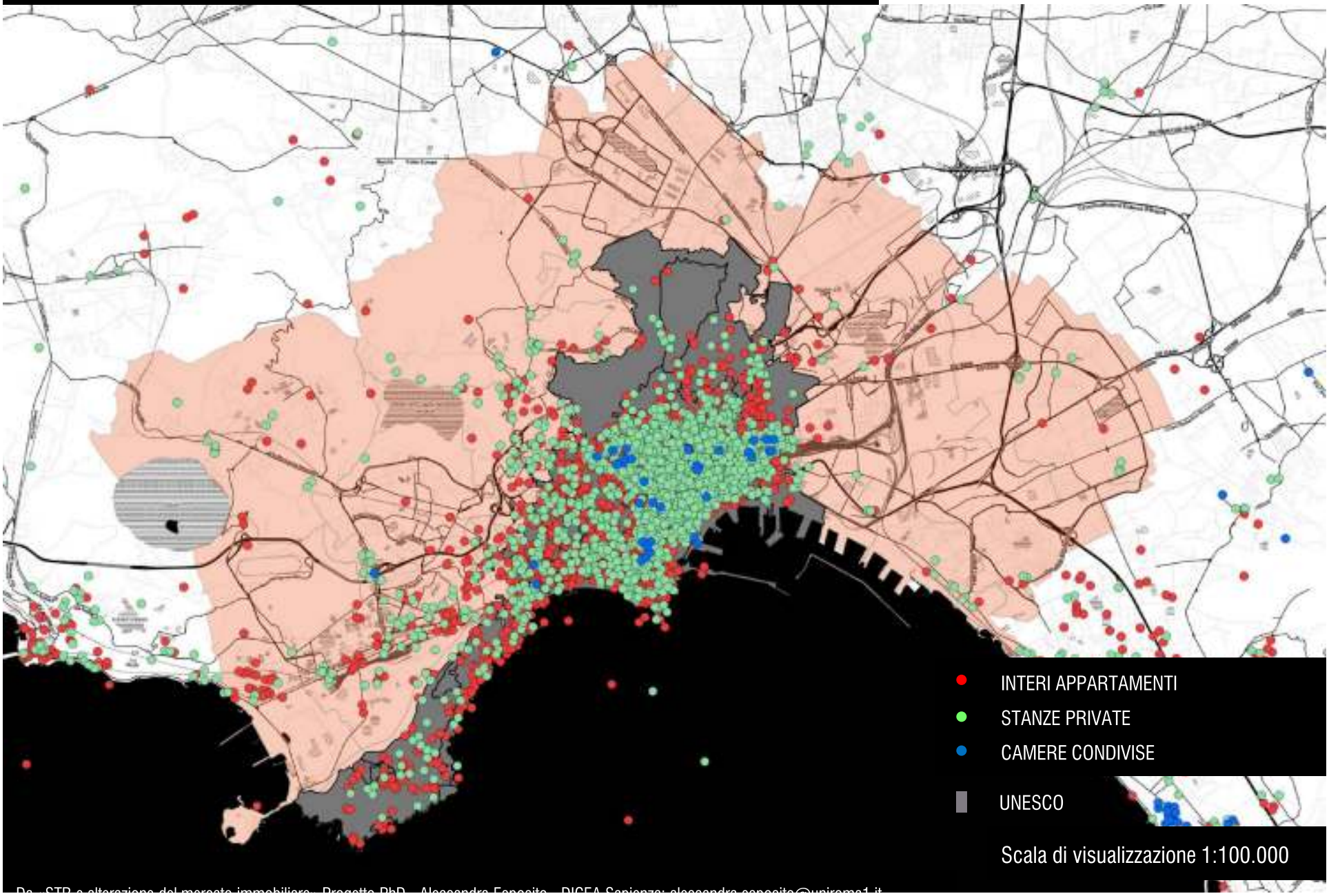


Fonte: La Stampa 2015

NAPOLI 2017

TOT ALLOGGI: 4.688

SUP KM²: 117,27 - AREA UNESCO 10 KM²

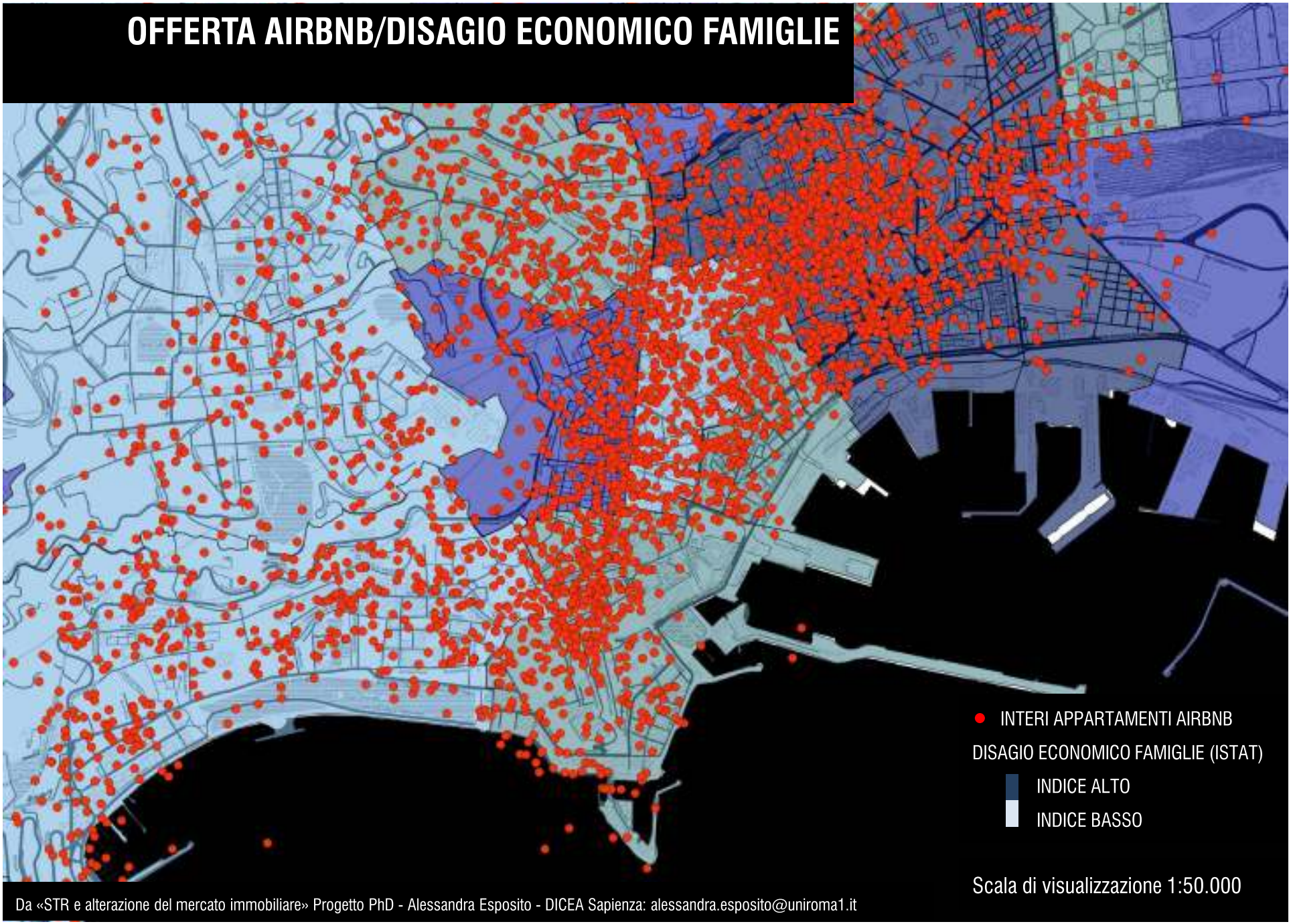


OFFERTA AIRBNB/VMI QUARTIERI

Scala di visualizzazione 1:100.000

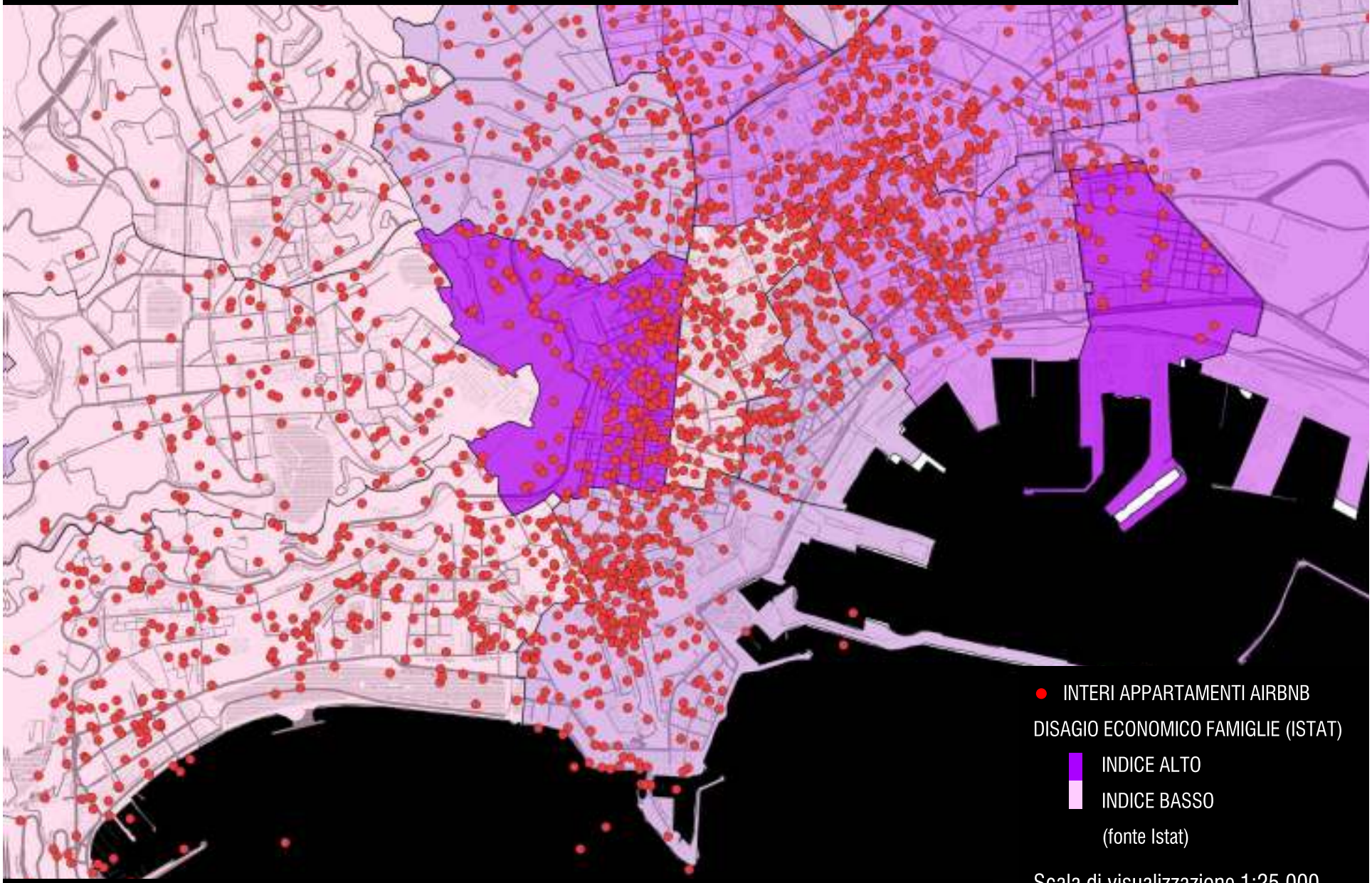
Da «STR e alterazione del mercato immobiliare» Progetto phD - Alessandra Esposito - DICEA Sapienza: alessandra.esposito@uniroma1.it

OFFERTA AIRBNB/DISAGIO ECONOMICO FAMIGLIE

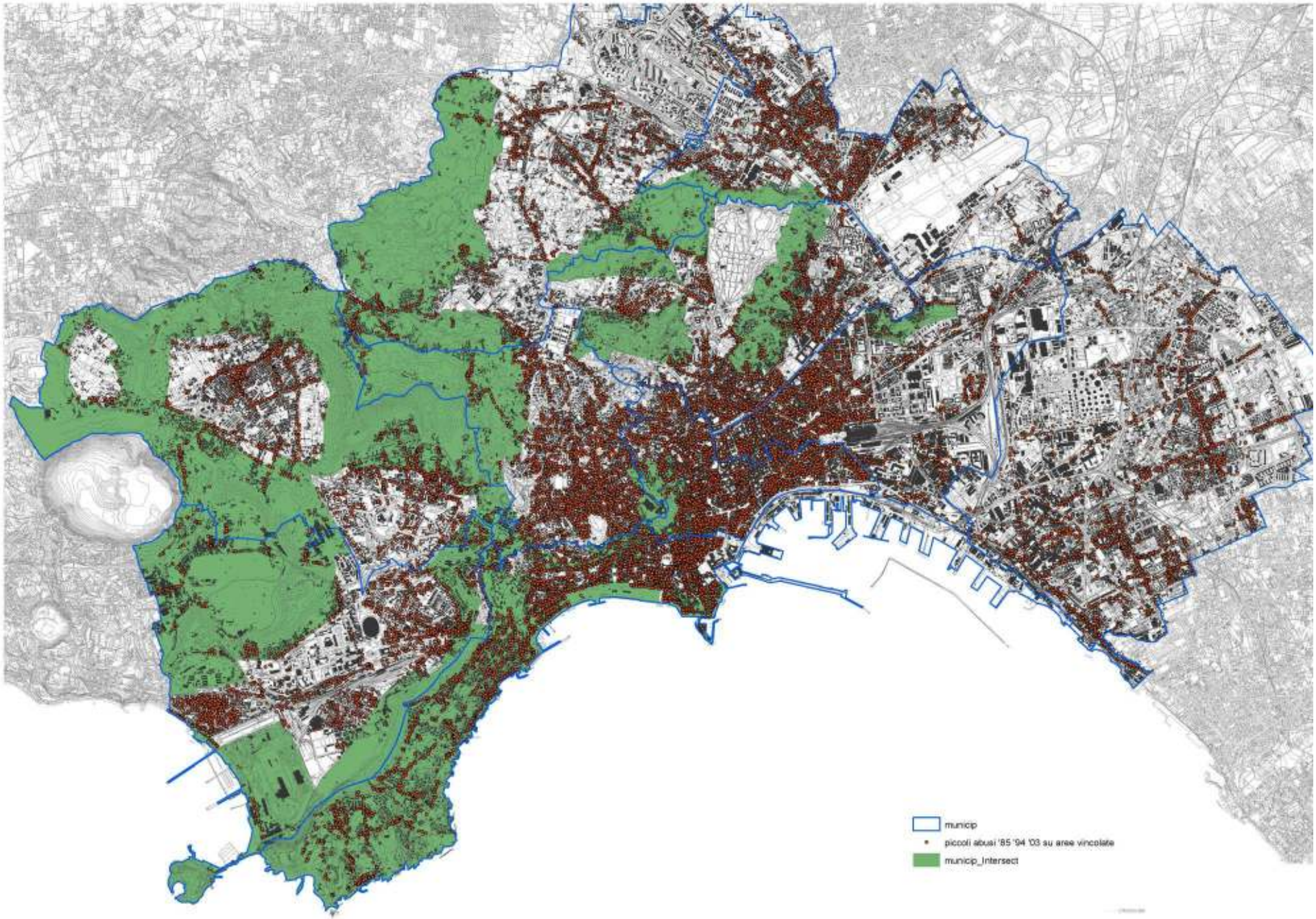


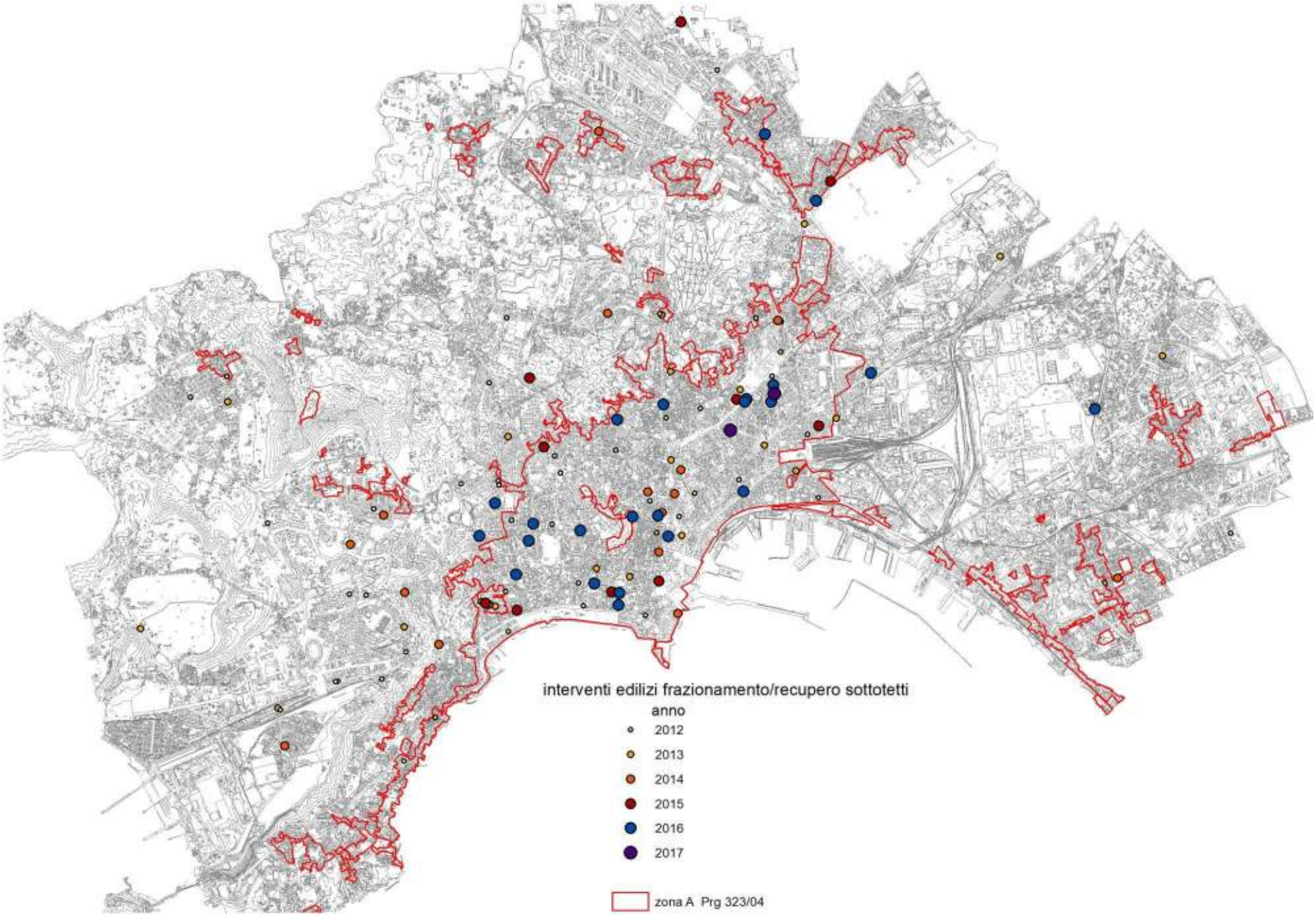
Da «STR e alterazione del mercato immobiliare» Progetto PhD - Alessandra Esposito - DICEA Sapienza: alessandra.esposito@uniroma1.it

AIRBNB/GIOVANI FUORI DAL MERCATO DEL LAVORO E DALLA FORMAZIONE

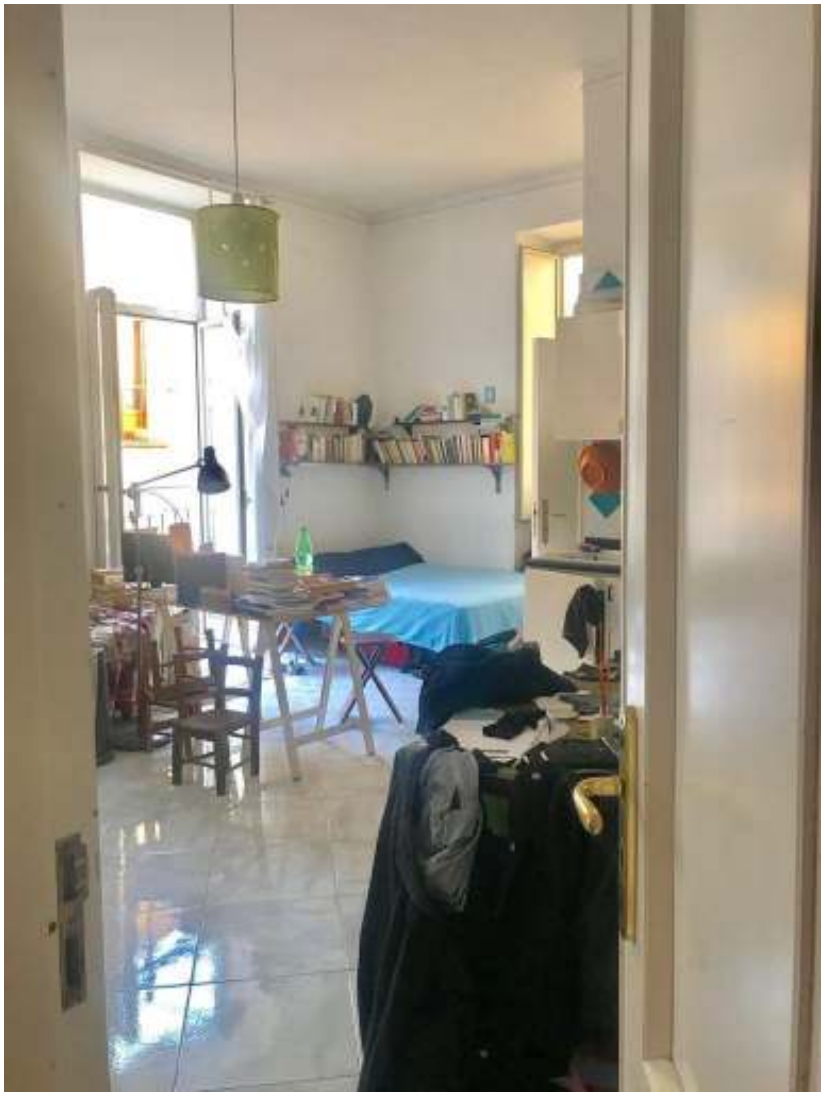


Da «STR e alterazione del mercato immobiliare» Progetto PhD - Alessandra Esposito - DICEA Sapienza: alessandra.esposito@uniroma1.it


municip
piccoli abusi '85 '94 '03 su aree vincolate
municip_Intersect


interventi edilizi frazionamento/recupero sottotetti
anno
2012
2013
2014
2015
2016
2017
zona A Prg 323/04

camera
bagno
camera
bagno
camera
tinello
ingresso
cucina
soggiorno



LA CITTÀ CON PIATTAFORME LIMITATE

1. **Quali sono le leggi in vigore nella mia città?**
   Puoi ottenere informazioni importanti sugli affitti e sulle leggi applicabili al tuo annuncio nelle nostre pagine Ospitare responsabilmente.

2. **Quali sono i nuovi limiti per i pernottamenti introdotti da Airbnb?**
   Limiteremo gli affitti a breve termine indicati come "Intera casa" a 90 notti per anno a Londra e a 60 notti per anno ad Amsterdam. Questi limiti verranno ripristinati il 1° gennaio di ogni anno.

LONDON: From 2017, Airbnb's systems will automatically limit entire home listings in Greater London to 90 nights per calendar year, unless hosts confirm that they have the required permission to share their space more frequently.

LA CITTÀ CON PIATTAFORME LIMITATE

10. **Cosa succederebbe se avessi una licenza o un permesso per ospitare oltre il limite?**

Se hai un permesso per offrire servizi di host oltre il limite annuale, puoi richiedere un'esenzione tramite i moduli per Londra (in inglese) o Amsterdam (in inglese) | Amsterdam (in olandese). Una volta inoltrato il modulo di esenzione completo in ogni sua parte per il tuo annuncio e dopo che la richiesta ha avuto esito positivo, non visualizzerai più il contatore dei soggiorni rimanenti nella pagina Il tuo annuncio, e il tuo calendario non verrà automaticamente bloccato relativamente a questo alloggio.

Come parte della richiesta, gli utenti che inoltrano il modulo di esenzione dai limiti sopra indicati dovranno accettare la condivisione di alcune tipologie di dati con autorità del luogo, altri organismi governativi, autorità di regolamentazione, legislazione e controllo e/o corti competenti.

COMUNE DI NAPOLI

Assessorato all'urbanistica e sito Unesco

- **POR-FESR Campania 2007-2013, Asse 6, Obiettivo Operativo 6.2**
- **Grande Progetto centro storico di Napoli valorizzazione del sito Unesco**

IL GRANDE PROGETTO PER IL CENTRO STORICO DI NAPOLI SITO UNESCO

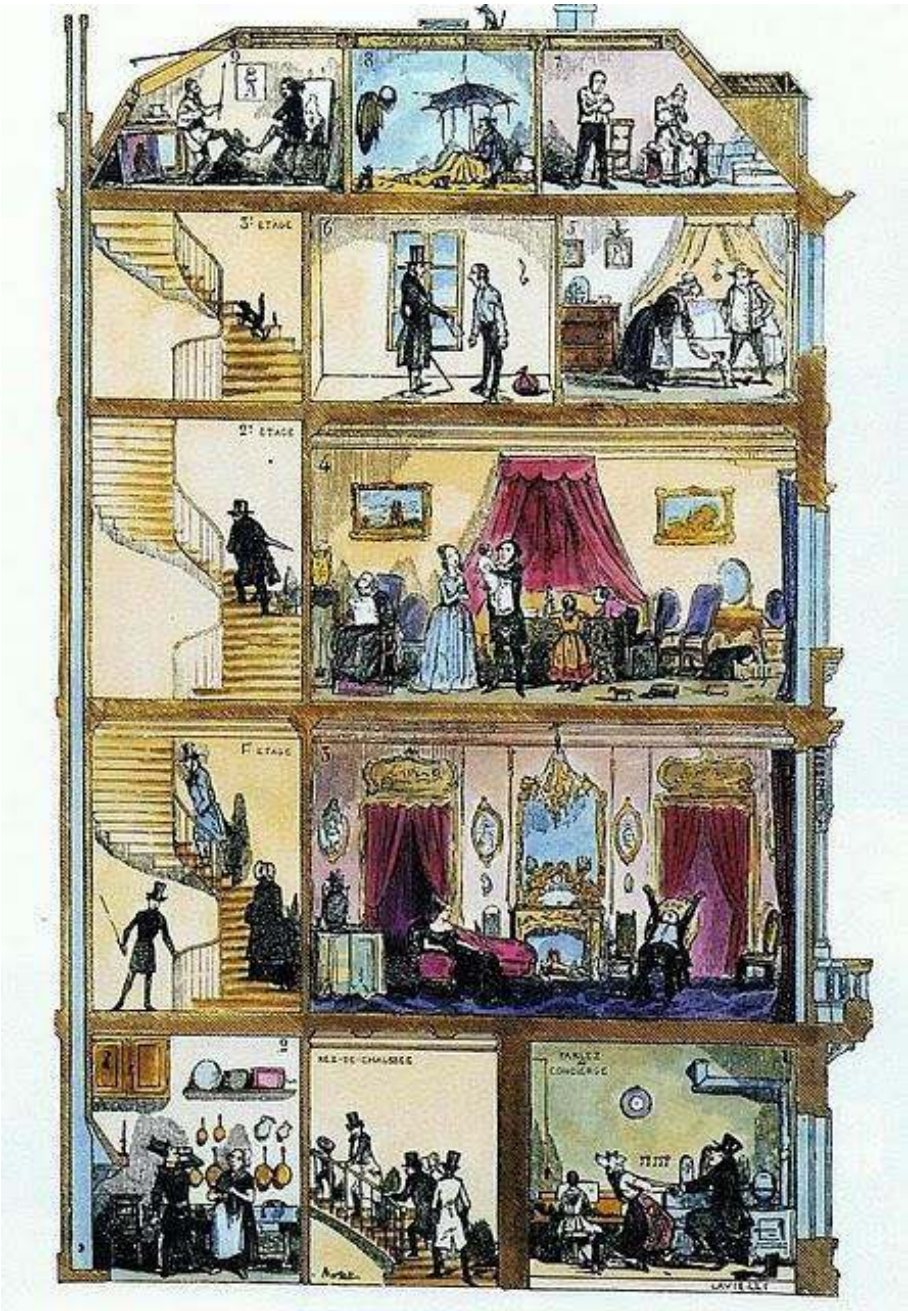
Spazi pubblici Grande Progetto UNESCO

Edifici monumentali Grande Progetto UNESCO

Aree Urbane Complesse

UNESCO UNESCO
ZTL

Palazzo – *mondo* *vers* Palazzo – *cosmopolita* ?


3e ETAGE
2e ETAGE
1er ETAGE
REZ-DE-CHAUSSEE
PARLEZ CONCIERGE

Basso 13

Case vacanza

NAPOLI CENTRO STORICO

80134 Napoli Vico San Domenico Maggiore,13
t. 3332165734 - 3292351895

basso13@libero.it

bassotredici

Le bellezze di Napoli a km. zero

- CAPPELLA SAN SEVERO 20 metri
- Piazza San Domenico 30 metri
- Santa Chiara 150 metri
- Napoli sotteranea 100 metri
- San Gregorio 100 metri
- Museo archeologico 500 metri

Aria condizionata -wi fi free

E Tutte le più famose Pizzerie della città (Sorbillo - Di Matteo - Michele - Il Presidente) a meno di 500 metri

PESCHERIA AZZURRA
CARNI DOC
PASQUALINO

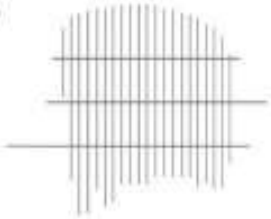
AZZURRA
TUTTO FRITTO E BOLLICINE
JUST EAT

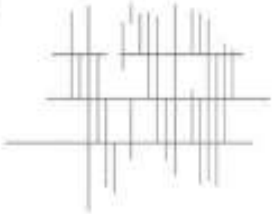
EDICOLA E SOUVENIR
CALAMITE
€ 1,00
CALAMITE
€ 1,00

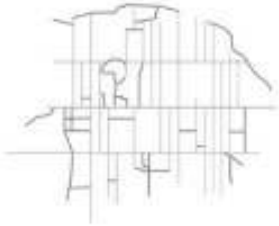
ESCURSIONI - TOUR & RENT - BIKE - KAYAK-BOAT
CULTOUR
DEPOSITO BAGAGLI
NOLEGGIO BICI
RENT A BIKE
CULTOUR
Naples
INFOPOINT
TOUR&TRANSFER
POMPEI
ERCOLANO
VESUVIO
PAESTUM
SORRENTO
POSITANO
AMALFI
RAVELLO
CASERTA
SALERNO
SOLFATARA
NAPOLI CITTÀ
NAPOLI BY NIGHT
POMPEI - VESUVIO
POMPEI - ERCOLANO
POSITANO - AMALFI - RAVELLO
POMPEI - ERCOLANO - VESUVIO
SORRENTO - POSITANO - AMALFI - RAVELLO
WWW.CULTOURNAPLES.COM

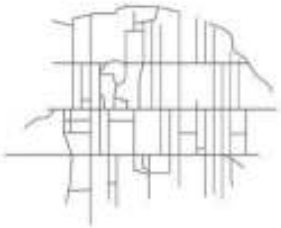
a) Le Mura

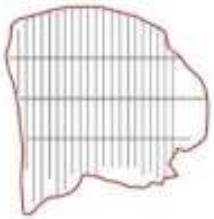
- mura della città antica V sec. a.C.
- mura della città antica IV sec. a.C.
- mura della città romana
- mura della città angioina
- mura della città aragonese
- mura della città vicereale

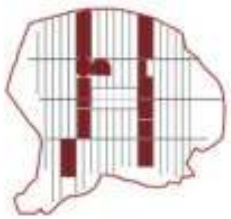












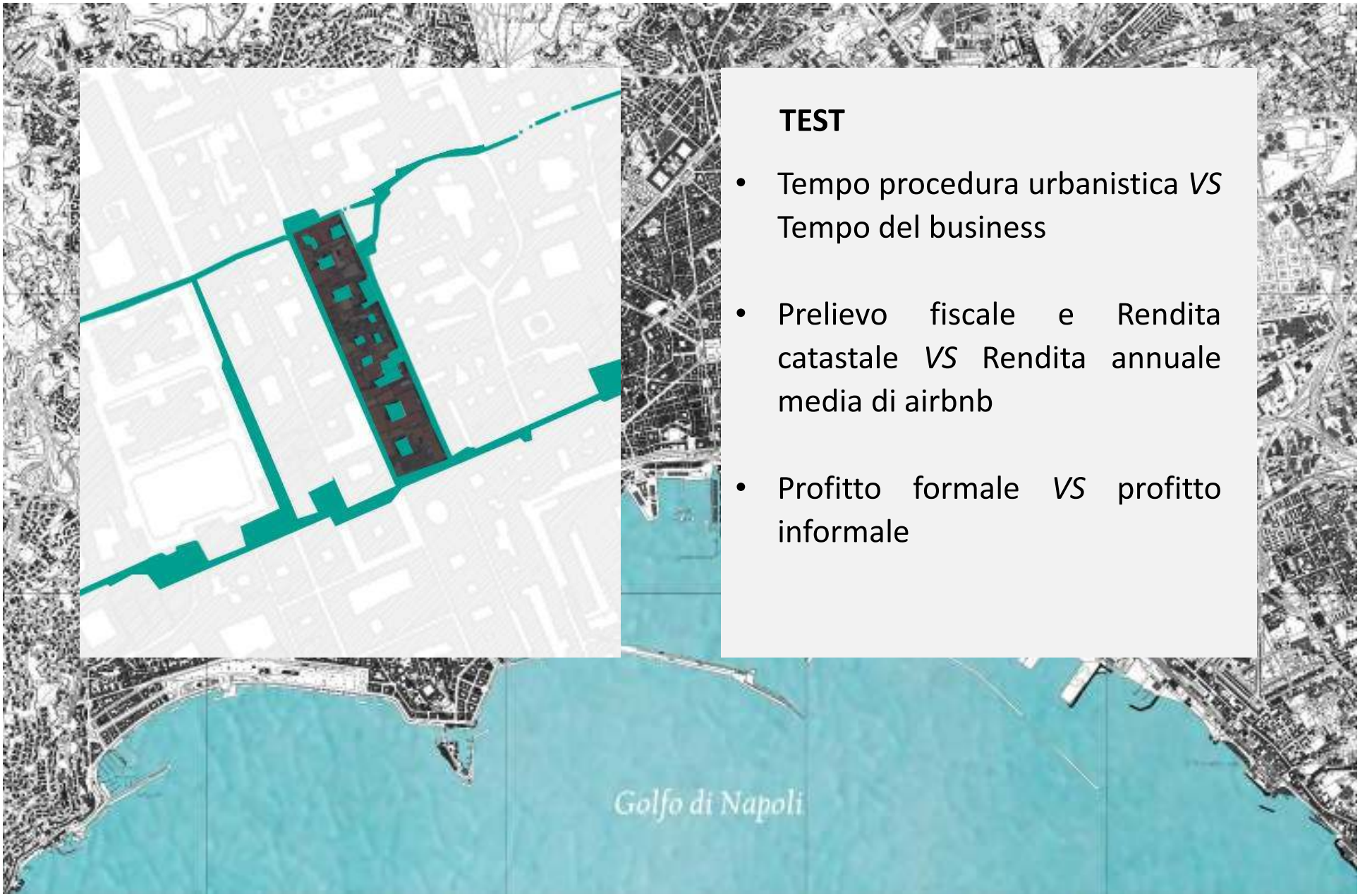
b) Modello Ippodameo+ mura V sec. a.C.
c) Cardines+Decumani+ Insulae
d) Cardines+Decumani+ Insulae conventi
e) Pieni
f) Pieni e Vuoti
g) Vuoti
h) La maglia
i) Invarianti
l) Varianti
m) Invarianti+varianti = la nuova Maglia

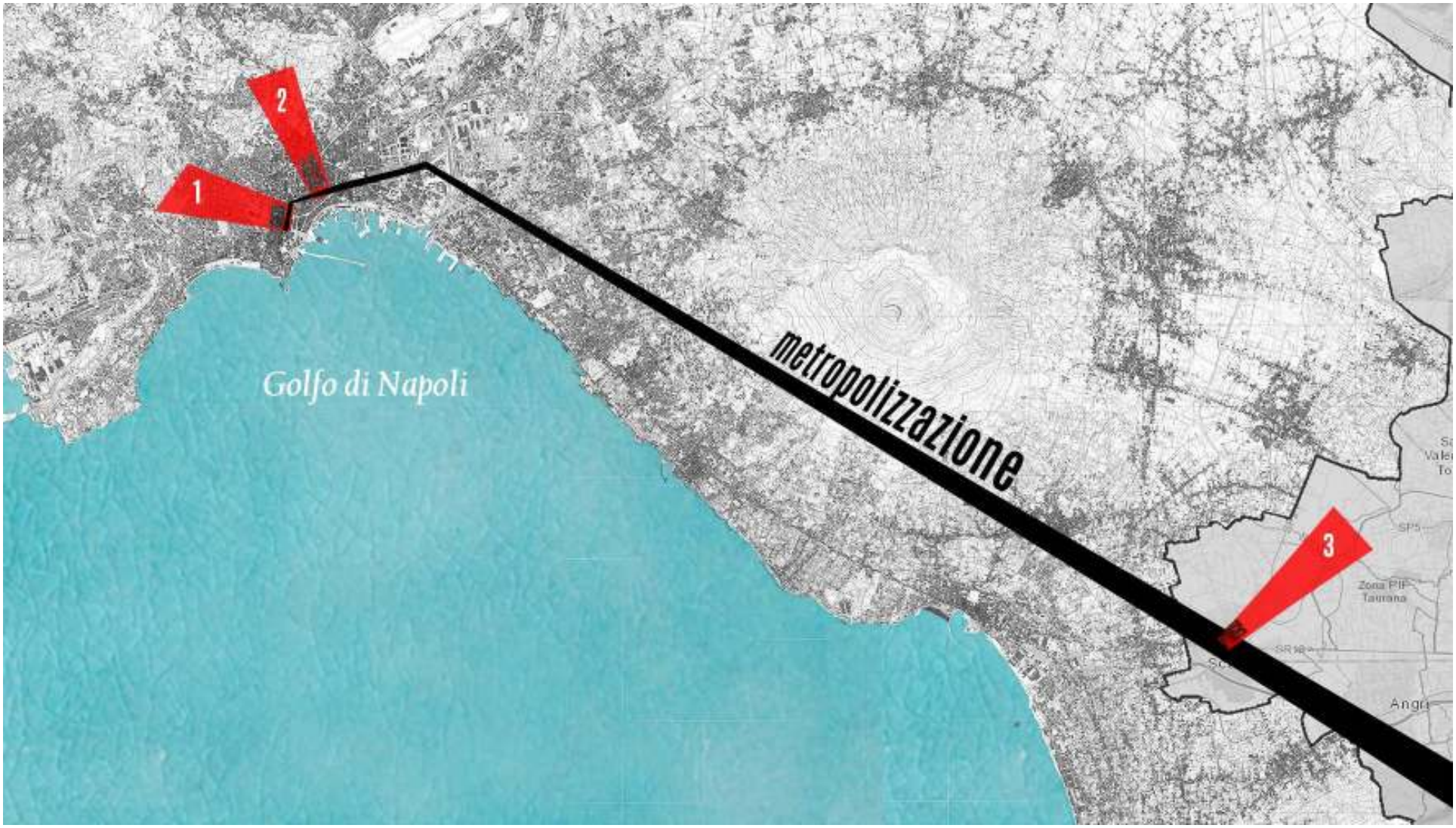
Tra Neapolis e Napoli. Strati di storia

SPAZI INTERMEDI / MEDIATORI

TEST

- Tempo procedura urbanistica *VS* Tempo del business
- Prelievo fiscale e Rendita catastale *VS* Rendita annuale media di airbnb
- Profitto formale *VS* profitto informale




1
2
3
Golfo di Napoli
metropolizzazione
Zona PIP
Taurana