Il Sole 24 ORE

23-NOV-2026
da pag. 1-4 / foglio 1 / 4

Quotidiano - Dir. Resp.: Fabio Tamburini
Tiratura: 50206 Diffusione: 104896 Lettori: 715000 (Data Stampa 0000118)

DATA STAMPA
45° Anniversario

Data Stampa 118 Data Stampa 118
Data Stampa 118 Data Stampa 118

TURISMO/1

Da Rimini a Lecco, l'evoluzione delle scelte dei viaggiatori tra alberghi e case in affitto

Michela Finizio —*a pagina 4*

Viaggi, notti in hotel sotto il 25% del totale in otto province

La mappa. I dati Istat-Tagliacarne fotografano la crescita dei nuovi canali, ma con forti differenze sul territorio: a Rimini e Frosinone alberghi oltre l'85%

Sulla sponda lecchese del lago di Como gli affitti raccolgono il 60,5% delle notti, la quota più alta d'Italia

Pagina a cura di
Michela Finizio

Il 54% delle presenze turistiche registrate in Italia punta sull'albergo. Una su quattro sull'alloggio in affitto (25%) e il resto su altri esercizi extralberghieri. Così si distribuiscono le scelte dei turisti, con grandi differenze sul territorio nazionale, a fronte di una distribuzione di posti letto non sempre omogenea. In particolare, in otto province su 107 – tra cui Lecco, Rovigo, Ferrara e Fermo – le notti passate in albergo sono meno di una su quattro (dal 16 al 25%): il resto si concentra nelle strutture extralberghiere, con una preferenza che a Lecco sale al 60% per gli alloggi in affitto. A dirlo sono i dati dell'Istat del 2025 su base provinciale, elaborati dal Centro Studi Tagliacarne.

La mappa della capacità ricettiva alberghiera, in rapporto alle presenze turistiche, parte da un'offerta molto differenziata di posti letto sul territorio: a livello nazionale negli hotel si trova il 29,9% dei posti letto disponibili, che in rapporto ai flussi turistici si traduce in un tasso di occupazione lordo del 34,3% spalmato sui 12 mesi; gli alloggi in affitto dichiarano più posti letto (il 42,6% del totale) ma il loro tasso di occupazione si ferma all'11,3 per cento. «La maggioranza assoluta delle presenze continua a registrarsi negli alberghi. E l'offerta si è sviluppata nelle destinazioni più interessate dalla domanda», commenta Alessandro Massimo Nucara, direttore generale di Federalberghi.

La geografia della capacità ricettiva alberghiera è infatti molto variabile sul territorio. Sulla sponda lecchese del lago di Como nel 2025 sei pernottamenti su dieci sono stati negli alloggi in affitto; agli alberghi è andato circa un quarto delle presenze. Qui tre pernottamenti su quattro sono di visitatori stranieri e il soggiorno medio dura meno di tre notti.

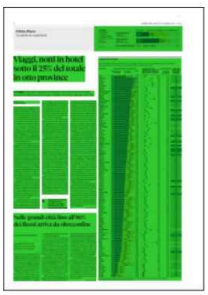
L'analisi sui dati Istat ricostruisce dove dormono i turisti e stima, inoltre, quanti pernottamenti potrebbero ospitare gli alberghi ogni 100 registrati. In provincia di Lecco si contano oltre un milione e mezzo di pernottamenti e gli alberghi hanno 2.901 posti letto. Anche immaginando che ognuno di quei letti sia occupato tutte le notti, dal primo gennaio al 31 dicembre, gli hotel arriverebbero a poco più di un milione di pernottamenti. In altre parole, potrebbero ospitare fino a 69 notti ogni 100 registrate.

Si tratta di un calcolo teorico (gli alberghi potrebbero restare chiusi, in base alle stagionalità), dal quale emerge un'evidenza: Lecco è una delle dieci province in cui la capacità teorica degli hotel resta sotto il volume dei pernottamenti (cioè della domanda turistica). Nella stessa situazione si trovano, tra le altre, Venezia, Verona, Trieste e La Spezia.

Basta spostarsi lungo l'Adriatico, e il modo di andare in vacanza cambia. A Rimini, dove la stagione balneare concentra buona parte dei flussi, quasi nove pernottamenti su dieci sono in albergo. Più a nord, nel Rodigino, tra il delta del Po e il litorale, oltre metà delle notti si registra nella voce «altre strutture», che comprende i campeggi e le aree per camper. Nelle Marche, in provincia di Fermo, quella stessa voce arriva a sette notti su dieci. È qui che la permanenza raggiunge o supera le cinque notti (3,3 notti la media nazionale) e che si trova il valore più basso della capacità alberghiera: anche a piena occupazione per tutto l'anno, gli hotel potrebbero ospitare 66 pernottamenti ogni 100 registrati.

Anche la geografia degli alloggi in affitto, del resto, è disomogenea. A Lecco l'extralberghiero offre appunto l'89% dei posti letto disponibili, a Cagliari, La Spezia e Bari quasi sette posti letto su dieci sono in case-vacanza. «Gli affitti brevi - afferma Marco Celani, presidente di Aigab - contribuiscono all'offerta ricettiva nei momenti di afflusso in occasione di con-





ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - DS118 - S.11219 - L.1956 - T.1619

Il Sole 24 ORE
Quotidiano - Dir. Resp.: Fabio Tamburini
Tiratura: 50206 Diffusione: 104896 Lettori: 715000 (Data Stampa 0000118)

DATA STAMPA
45° Anniversario

certi, congressi, manifestazioni sportive nelle grandi città e nelle località secondarie non dotate di abbastanza posti letto nelle strutture alberghiere. Locazioni brevi e hotel sono complementari rispetto ai bisogni della domanda e dovrebbero collaborare, anche per limitare al minimo l'impatto negativo del turismo sui territori».

Il quadro cambia completamente a Frosinone, dove il 53% dell'offerta ricettiva è alberghiera e le strutture sul posto potrebbero ospitare più di 400 pernottamenti ogni 100 registrati. Oppure a Rimini, dove gli hotel ospitano l'87,7% dei pernottamenti.

A modificare la mappa delle presenze turistiche è poi la stagionalità. Sempre a Rimini, il tasso lordo di utilizzo dei letti passa dal 27% sull'intero anno al 60% tra giugno e settembre (qui nei mesi estivi si concentra il 76% delle presenze). Anche nelle province di Nuoro e Lecce oltre otto pernottamenti su dieci si concentrano d'estate, durante i quali il tasso lordo di occupazione degli alberghi tocca il record nazionale dell'81% sulla costa sarda, mentre si ferma al 54% in Salento. «L'Italia turistica è fatta di realtà diverse», afferma Elisabetta Fabri, presidente di Confindustria Alberghi. «Gli affitti turistici - continua - sono cresciuti in assenza di regole dove maggiore è la pressione turistica, incidendo anche sulla disponibilità di alloggi per i residenti. Servono regole per governare la crescita, salvaguardando comunità e territori, anche con interventi che tutelino la casa per le comunità locali e garantiscano la qualità dell'offerta ricettiva».

Fanno più fatica a riempire gli alberghi le province balneari del Mezzogiorno con alta stagionalità e numero medio di pernottamenti elevato. «È probabile che queste realtà abbiano una considerevole quota di strutture alberghiere chiuse o ad attività ridotta per la restante parte dell'anno, con riflessi sulla tenuta occupazionale dei territori», afferma Giacomo Giusti, coordinatore delle statistiche del Centro Studi Tagliacarne.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nelle grandi città fino all'80% dei flussi arriva da oltreconfine

Le aree metropolitane

A Napoli in hotel il 74% delle presenze, solo una su tre invece a Venezia

Tre notti e mezzo. La durata media del soggiorno è la stessa sia a Venezia sia a Napoli. In laguna, però, gli alberghi raccolgono il 37,5% dei pernottamenti, nel territorio partenopeo il 73,9 per cento. È la distanza più ampia tra le prime cinque città metropolitane prese in esame dal Sole 24 Ore con i dati Istat-Tagliacarne sulla capacità ricettiva.

Nelle grandi città si concentrano i flussi turistici internazionali: le presenze straniere rappresentano il 62% delle notti nel Napoletano e arrivano fino all'80% nel Fiorentino. A cambiare sono il peso delle diverse formule ricettive e il ritmo dei soggiorni.

Nel conto dell'area metropolitana di Venezia rientrano anche le località balneari del litorale, oltre alla città storica: agli alloggi in affitto va il 27,4% delle notti; alle altre strutture extralberghiere il 35,1%, quasi quanto agli hotel. Nel Napoletano circa tre pernottamenti su quattro si trascorrono in albergo e il 18,5% negli alloggi in affitto.

La distanza si vede anche nello stock di posti letto in rapporto al volume annuo dei soggiorni. Se tutti i letti censiti negli alberghi fossero occupati tutte le notti dell'anno, a Venezia gli hotel potrebbero ospitare 96 pernottamenti ogni 100 registrati. È l'unica delle grandi città a stare sotto quota 100: a Napoli lo stesso calcolo dà 173, a Milano 139, a Roma 116 e a Firenze 104.

Milano e Roma mostrano, invece, quanto possa cambiare la tipologia di turismo dietro una quota di mercato simile. In entrambe quasi sei notti su dieci si trascorrono in hotel. Il soggiorno medio, calcolato sull'insieme delle strutture, dura però 2,3 notti nel Milanese e 3,7 nel territorio romano. Anche gli alloggi in affitto hanno un peso diverso: raccolgono il 35% delle notti a Milano, tra le quota più alta registrate nelle aree metropolitane, e il 29,9% a Roma. Firenze, infine, presenta un altro equilibrio. Circa metà delle notti va agli alberghi e un terzo agli alloggi in affitto.

«La concorrenza esercitata dagli affitti brevi - fa sapere Federalberghi - si sviluppa in tutte le fasce di mercato: ci sono appartamenti che costano quanto e più dei grandi alberghi. E abitazioni che sono strutture ricettive a tutti gli effetti. La concorrenza può essere leale solo se operatori che svolgono attività sostanzialmente analoghe sono assoggettati a regole e controlli coerenti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - DS118 - S.11219 - L.1956 - T.1619

Il Sole 24 ORE
Quotidiano - Dir. Resp.: Fabio Tamburini
Tiratura: 50206 Diffusione: 104896 Lettori: 715000 (Data Stampa 0000118)

DATA STAMPA
45°Anniversario

I NUMERI
Il confronto tra alberghi e alloggi in affitto nel sistema ricettivo italiano. Dati 2025

Fonte: Istat



Il quadro provinciale

Come si distribuiscono i pernottamenti per tipologia ricettiva, quanti ne potrebbero ospitare gli alberghi (ogni 100 presenze turistiche) e quanto pesa l'estate sul totale. Dati 2025

PROVINCIA	PRESENZE PER TIPOLOGIA RICETTIVA: IN STRUTTURE ALBERGHIERE	IN ALLOGGI IN AFFITTO	ALTRO*	CAPACITÀ RICETTIVA ALBERGHIERA - POSTI LETTO DISPONIBILI IN ALBERGO OGNI 100 PRES. TURISTICHE	NEI MESI ESTIVI: PRESENZE TURISTICHE % SUL TOTALE	TASSO % DI OCCUPAZIONE LORDO DEGLI ALBERGHI SU 12 MESI
Italia	53,8	25,2	21,0	156,8	57,3	34,3
Frosinone	90,0	5,6	4,4	418	32,1	21,5
Rimini	87,7	6,6	5,8	329	76,3	26,7
Avellino	87,6	6,6	5,8	428	38,9	20,5
Isernia	86,7	5,8	7,5	442	44,5	19,6
Catanzaro	78,6	9,0	12,4	428	83,5	18,4
Padova	77,9	15,3	6,9	181	34,4	43,0
Caserta	76,1	4,6	19,3	206	48,3	36,9
Monza e Brianza	74,4	20,9	4,8	187	35,0	39,7
Vibo Valentia	74,3	15,1	10,6	313	85,5	23,7
Pistoia	74,0	14,6	11,4	195	46,8	37,9
Napoli	73,9	18,5	7,6	173	52,8	42,6
Crotone	72,7	5,2	22,2	501	89,0	14,5
Bolzano/Bozen	72,1	10,3	17,6	161	49,8	44,7
Pordenone	70,5	13,9	15,6	253	42,3	27,9
Pescara	69,1	22,9	8,0	201	55,5	34,4
Reggio Emilia	68,9	16,6	14,5	224	37,5	30,7
Cosenza	68,1	6,9	25,0	385	85,0	17,7
Varese	67,8	22,0	10,2	146	46,2	46,4
Parma	67,3	25,2	7,4	203	37,5	33,2
Caltanissetta	67,3	19,3	13,4	282	53,2	23,9
Genova	67,3	13,8	18,9	137	51,4	49,3
L'Aquila	66,7	21,7	11,6	286	47,8	23,3
Prato	66,2	28,6	5,2	118	38,5	56,2
Matera	66,1	18,9	15,0	226	70,8	29,3
Benevento	65,6	18,5	15,9	557	46,5	11,8
Modena	65,5	21,7	12,8	204	38,9	32,1
Forlì-Cesena	64,8	7,5	27,8	220	74,8	29,4
Lodi	64,0	14,8	21,2	322	33,8	19,9
Messina	62,5	25,9	11,6	249	65,8	25,2
Aosta	62,4	19,6	17,9	194	47,1	32,2
Ravenna	62,0	12,3	25,7	217	77,1	28,6
Trento	61,9	20,1	18,1	145	52,3	42,6
Potenza	61,8	24,7	13,5	340	58,9	18,2
Cremona	61,5	23,2	15,3	160	35,8	38,4
Savona	60,0	9,5	30,6	143	65,3	41,9
Reggio Calabria	59,5	26,9	13,5	366	58,5	16,3
Milano	59,1	35,0	5,9	139	35,7	42,6
Taranto	58,5	33,2	8,3	286	71,2	20,5
Roma	58,2	29,9	11,9	116	36,0	50,1
Imperia	58,0	13,0	29,0	128	58,1	45,5
Agrigento	58,0	29,2	12,8	208	63,9	27,8
Bologna	57,7	29,7	12,7	125	35,4	46,3
Torino	57,6	22,7	19,7	177	34,3	32,5
Vicenza	56,7	29,6	13,7	183	43,8	31,1
Salerno	56,5	23,6	19,9	202	66,3	28,0
Pesaro e Urbino	55,8	18,4	25,8	209	73,0	26,7
Treviso	53,8	26,1	20,1	145	41,1	37,0
Palermo	53,6	38,4	8,0	149	53,8	35,9
Piacenza	52,6	19,9	27,5	207	40,7	25,4
Sud Sardegna	52,5	30,3	17,2	213	81,9	24,6

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - DS118 - S.11219 - L.1956 - T.1619

Il Sole 24 ORE
Quotidiano - Dir. Resp.: Fabio Tamburini
Tiratura: 50206 Diffusione: 104896 Lettori: 715000 (Data Stampa 0000118)

DATA STAMPA
45°Anniversario

Sondrio	52,3	40,3	7,4	154	36,4	34,0
Brindisi	52,3	27,2	20,6	169	69,5	30,8
Nuoro	52,2	25,1	22,8	163	82,6	31,9
Sassari	52,0	32,5	15,5	216	81,0	24,1
Teramo	52,0	15,6	32,4	201	85,7	25,9
Trieste	51,0	35,7	13,3	93	45,3	54,8
Trapani	50,4	37,4	12,2	178	66,2	28,3
Ragusa	49,1	35,3	15,6	323	66,1	15,2
Firenze	49,0	33,4	17,7	104	42,9	46,9
Belluno	48,7	31,7	19,6	150	55,2	32,4
Udine	48,7	24,0	27,4	159	69,5	30,6
Ascoli Piceno	48,5	26,0	25,5	219	80,3	22,2
Perugia	48,3	18,1	33,6	114	49,5	42,2
Latina	47,9	14,6	37,5	213	71,9	22,5
Cagliari	47,7	46,5	5,7	140	63,5	34,1
Bergamo	47,6	41,8	10,6	141	44,4	33,7
Mantova	47,4	27,9	24,7	146	44,2	32,5
Ancona	47,2	28,7	24,1	154	71,6	30,7
Chieti	46,9	31,7	21,4	189	66,8	24,8
Siracusa	46,4	40,8	12,7	226	58,6	20,5
Brescia	46,0	23,5	30,5	120	64,0	38,4
Novara	45,8	23,0	31,3	132	59,0	34,7
Alessandria	45,5	29,3	25,2	218	48,5	20,9
Lecce	44,9	37,2	17,9	191	82,3	23,5
Pavia	44,0	33,0	23,0	195	39,4	22,5
Gorizia	43,6	15,2	41,3	121	72,4	36,0
Foggia	43,3	16,0	40,8	213	83,6	20,3
Catania	43,1	43,3	13,6	136	44,9	31,7
Vercelli	42,6	39,8	17,6	158	44,3	27,1
Biella	42,0	32,4	25,6	140	45,2	30,1
Cuneo	41,9	31,7	26,3	197	50,9	21,3
Campobasso	41,4	20,1	38,5	355	79,1	11,7
Lucca	41,3	45,3	13,4	168	67,4	24,6
Barletta-A.-T.	40,9	48,7	10,3	154	59,9	26,6
La Spezia	40,6	35,0	24,4	94	58,8	43,1
Como	40,2	46,1	13,7	103	59,6	38,9
Verbano-C.-O.	40,0	26,4	33,6	121	68,1	33,1
Bari	39,2	54,3	6,6	114	51,9	34,4
Rieti	37,9	24,0	38,1	579	51,1	6,6
Siena	37,7	34,5	27,8	154	53,3	24,5
Enna	37,6	33,8	28,5	223	40,7	16,9
Venezia	37,5	27,4	35,1	96	70,2	39,2
Terni	37,0	33,5	29,6	124	50,5	29,9
Verona	36,5	23,5	40,0	87	63,2	42,0
Oristano	33,9	36,4	29,8	135	72,3	25,1
Massa-Carrara	33,5	24,7	41,8	168	72,0	20,0
Pisa	32,6	35,7	31,8	98	56,0	33,2
Arezzo	30,1	36,5	33,4	120	57,4	25,1
Viterbo	29,6	20,1	50,3	198	64,9	15,0
Asti	24,9	45,3	29,9	112	56,2	22,2
Lecco	24,3	60,5	15,2	69	60,7	35,4
Macerata	24,2	27,1	48,7	89	63,3	27,2
Livorno	24,2	25,4	50,5	103	83,1	23,5
Grosseto	23,0	24,5	52,5	124	79,8	18,5
Ferrara	22,9	26,8	50,2	73	74,5	31,3
Fermo	16,1	13,9	70,0	66	85,2	24,3
Rovigo	15,9	30,4	53,6	68	84,5	23,6

(*) Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni, aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte.
Fonte: elaborazione su dati Centro Studi Tagliacarne e Istat

ADOBESTOCK



Mare o monti? Come cambia il turismo

UNIONCAMERE

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - DS118 - S.11219 - L.1956 - T.1619