

ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



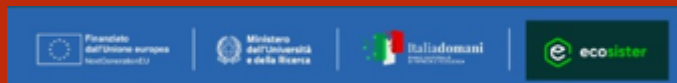
**Impatti territoriali e sostenibilità del
turismo Peer-to-Peer in Emilia-
Romagna**
27.02.2026

Housing studentesco e affitti brevi: una competizione per lo spazio urbano nelle città universitarie

Il caso della città di Bologna

Alessandro Bozzetti

Università di Bologna, Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali



POPOLAZIONI TEMPORANEE E DINAMICHE CONFLITTUALI

- Competizione globale e attrattività di **popolazioni temporanee** (Brollo e Celata 2023)
- Centralità del **frame narrativo**: produzione di capitale simbolico e spettacolarizzazione dell'esperienza urbana (Martinotti 2007; Santangelo e Vanolo 2010)
- **Trasformazioni urbane e processi di esclusione**: conflittualità e competizione a livello locale (Bronzini e Filandri 2018; Purcell 2022; Bricocoli e Peverini 2023)

La centralità della dimensione abitativa



IL PROCESSO DI TURISTIFICAZIONE

Espansione del settore degli affitti brevi sul territorio nazionale:

754.000 unità nel 2024 (+54% rispetto al 2017, cfr. FULL 2025)

Dalla sharing economy alla **professionalizzazione del servizio**:

- 80% degli annunci riguarda intere unità abitative
- Large host (chi gestisce più di 10 abitazioni): 1,3% del totale



gestiscono il 25% delle abitazioni presenti

Overtourism ➡ impatto del turismo su una destinazione, o su parti di essa, che influenza eccessivamente e in modo negativo la qualità della vita percepita dai cittadini e/o la qualità delle esperienze dei visitatori (World Tourism Organization, 2018, p. 6).



IL PROCESSO DI STUDENTIFICAZIONE

Processo attraverso cui alcuni quartieri delle città universitarie andrebbero a caratterizzarsi per un'elevata concentrazione di popolazione studentesca, generando conseguenze di natura sociale, culturale, economica e materiale (Smith, 2005).

- Non solo incremento numerico ma **trasformazioni legate al mercato immobiliare** con **effetti sul contesto urbano** (Hubbard 2008; Zasina et al. 2023)
- **Studenti** come **motori involontari** (Chatterton 1999) o **vittime** della studentificazione (Smith & Holt 2007; Nakazawa 2017)?
- Popolazione studentesca come **gruppo sociale sui generis** (Smith & Holt 2007; Romito 2021)

Circa 69.000 student* nel campus di Bologna: 65% fuorisede



IL PROGETTO LINUS – LiviNg the University City

4 unità locali: Bologna, Milano, Torino, Padova

Diversi strumenti conoscitivi, tra cui la somministrazione di una **survey online alla popolazione studentesca**

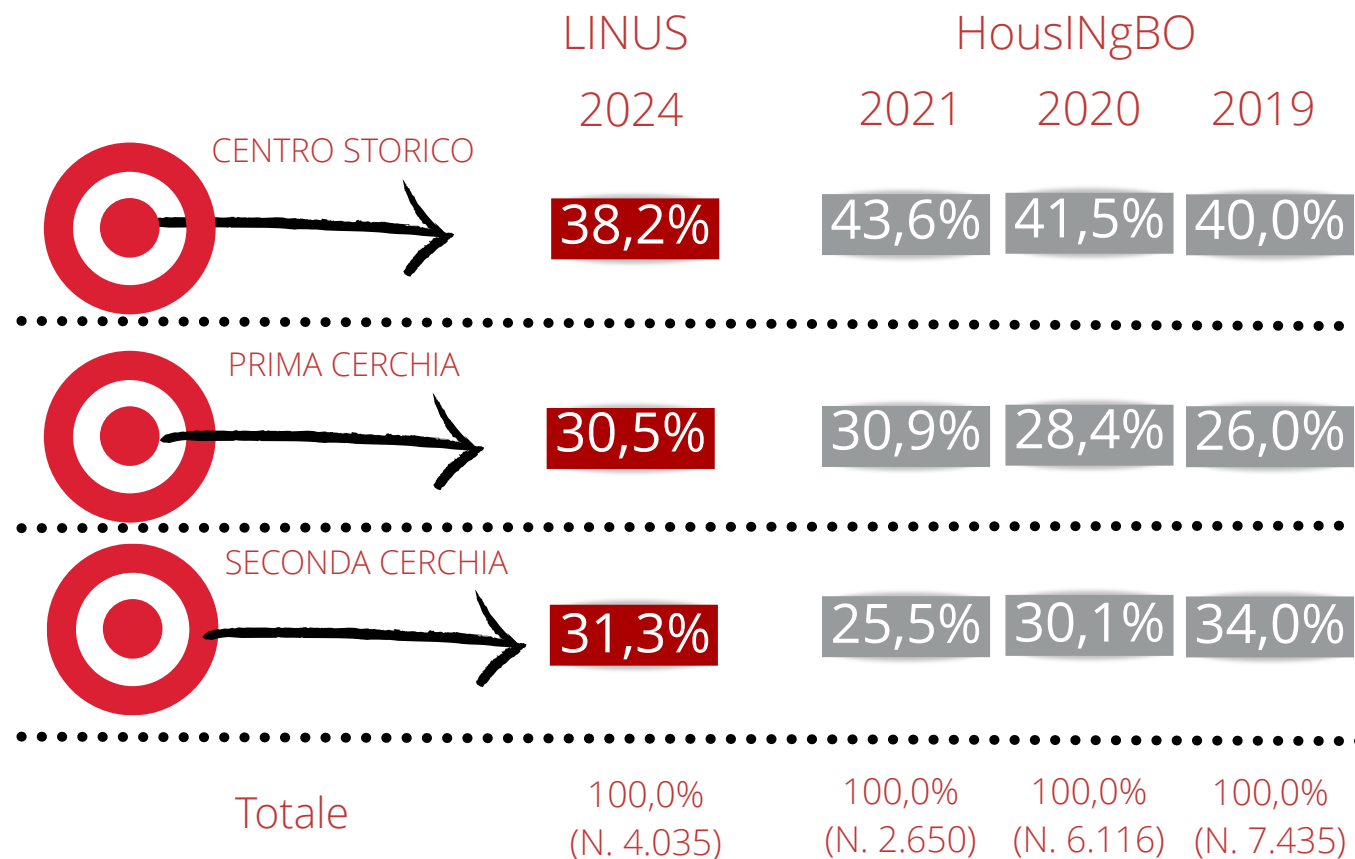
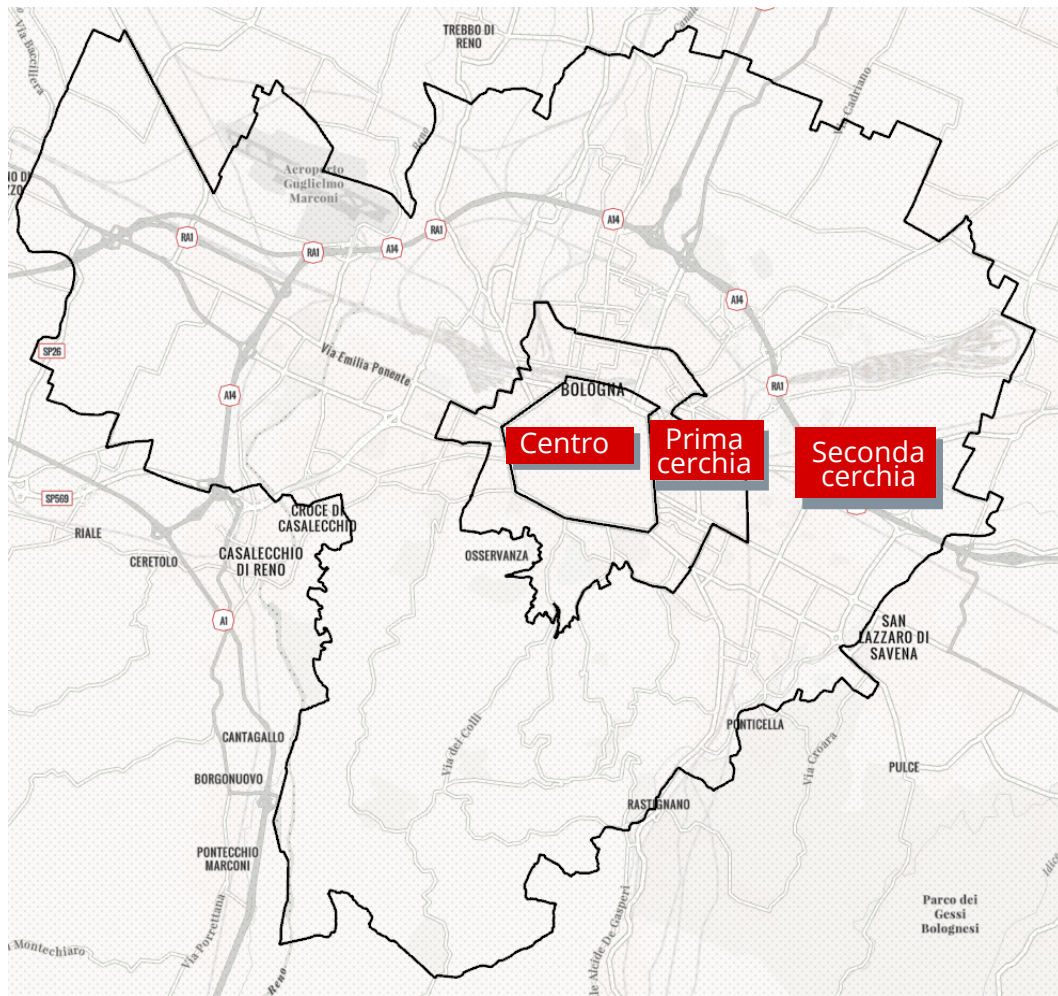
7.637 risposte da student* iscritt* a Unibo (6.120 nel campus di Bologna)
(12.2024 – 02.2025)

69% fuorisede (4.035 nel campus di Bologna)

Punto di partenza: **indagini HousINgBO** (a.a. 2019 – 2021)



AL «CENTRO» DEL CONFLITTO ABITATIVO



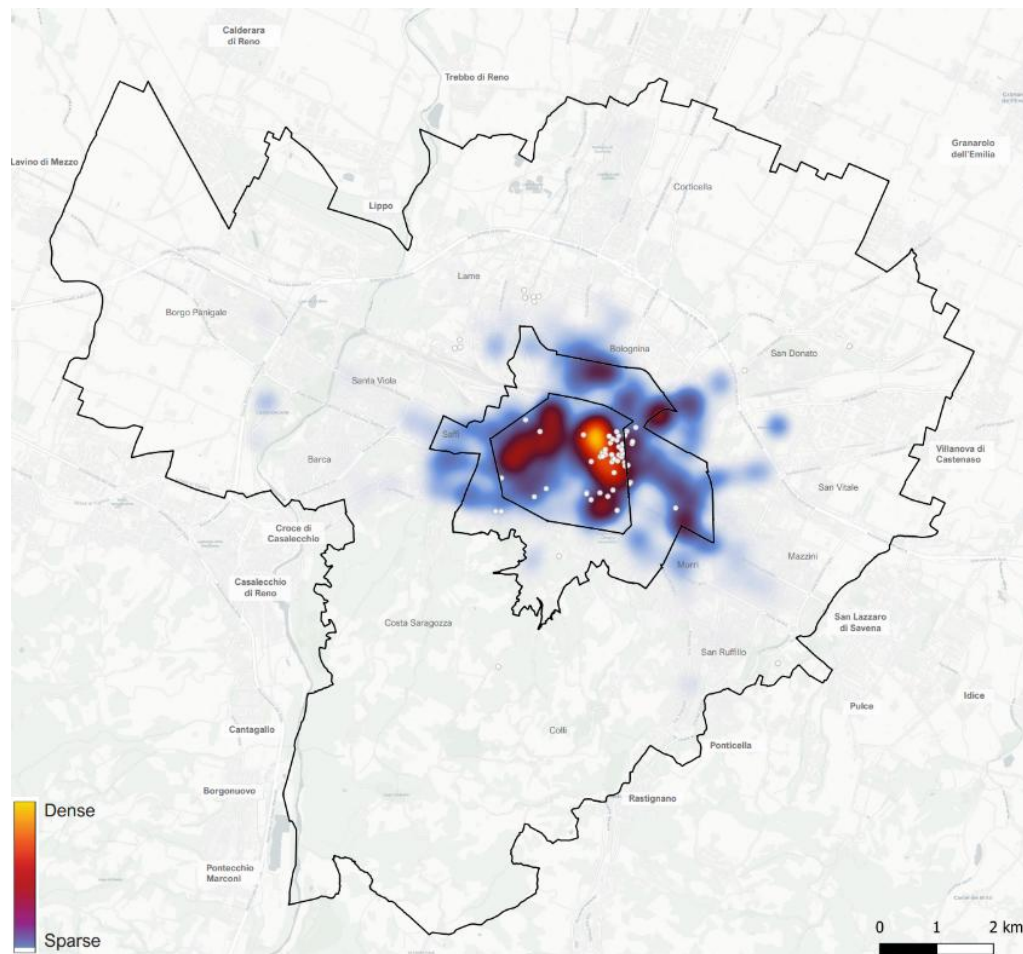
Il **centro storico** comprende le seguenti aree statistiche: Innerio 1, Innerio 2, Marconi 1, Marconi 2, Malpighi 1, Malpighi 2, Galvani 1 e Galvani 2.

La **prima cerchia** comprende le aree statistiche di: Via Vittorio Veneto, Zanardi, San Giuseppe, Osservanza, San Michele in Bosco, Giardini Margherita, Siepelunga, Mezzofanti, Mengoli, Ospedale Sant'Orsola, Cirenaica, Via del Lavoro, Piazza dell'Unità; Ex Mercato ortofrutticolo.



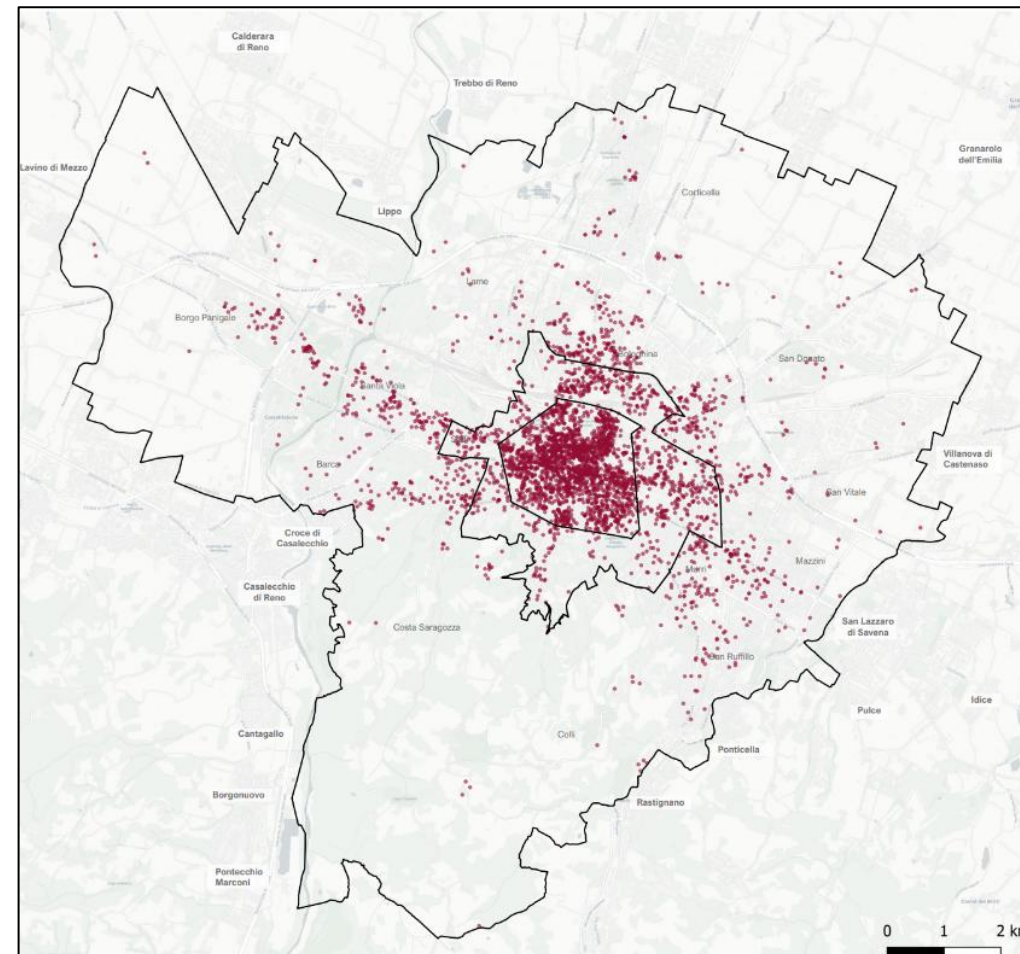
AL «CENTRO» DEL CONFLITTO ABITATIVO

Distribuzione degli alloggi per studenti/esse nel comune di Bologna (e sedi didattiche universitarie), anno 2025

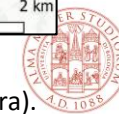


Fonte: Progetto Prin Pnrr 2022 LINUS - LiviNg the UniverSity City.
Figura a cura di: Silvia Bartolucci (Università di Bologna, Dipartimento di Architettura).

Distribuzione geografica degli annunci presenti sulla piattaforma Airbnb, marzo 2025

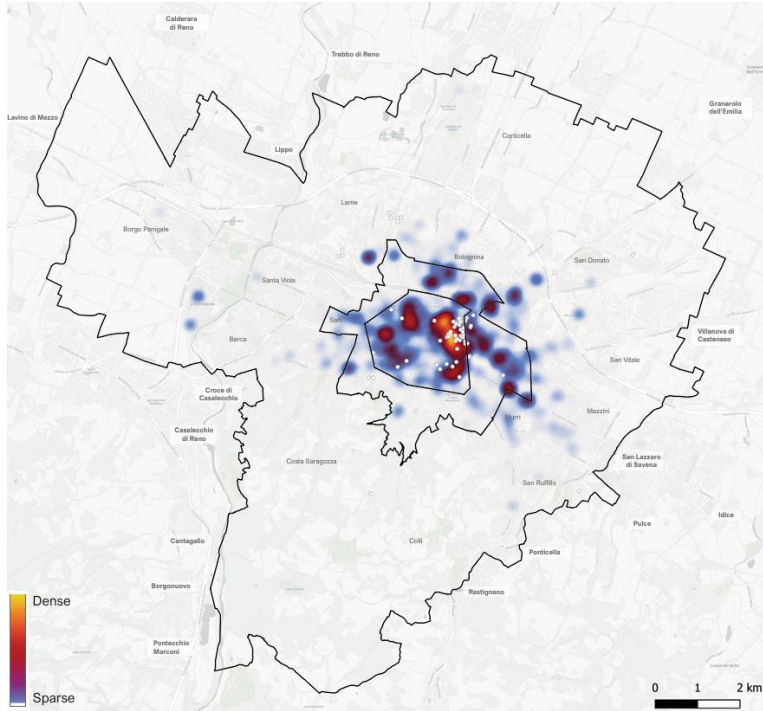


Fonte: Inside AirBnB (<https://insideairbnb.com/bologna/>).
Figura a cura di: Silvia Bartolucci (Università di Bologna, Dipartimento di Architettura).

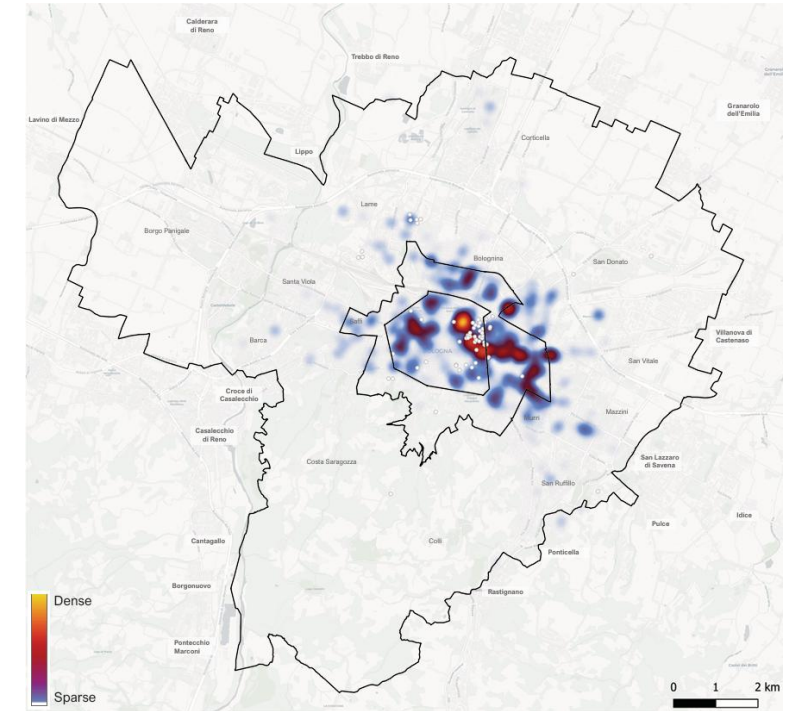


AL «CENTRO» DEL CONFLITTO ABITATIVO

Sistemazioni abitative di studenti e studentesse fuori sede iscritti/e a un corso di laurea di Area sociale



Sistemazioni abitative di studenti e studentesse fuori sede iscritti/e a un corso di laurea di Area medica



Sistemazioni abitative di studenti e studentesse fuori sede iscritti/e a un corso di laurea di Architettura e Ingegneria



TURISTIFICAZIONE: QUALI EFFETTI SUL MERCATO ABITATIVO (BOLOGNESE)?

Possibili effetti della *mise en tourism* di alloggi privati (Boltanski e Esquerre 2017)

- **Riduzione stock abitativo per residenti:** oltre 2.000 appartamenti assorbiti dal mercato della residenzialità a breve termine (Istituto Cattaneo 2018)
- **Incremento dei prezzi immobiliari:** ogni incremento di 1 p.p. della densità di Airbnb in una zona corrisponde a un aumento medio di circa 20 euro al metro quadro del costo dell'affitto annuale (Rossi e d'Addona 2025)

Prezzo al Metro Quadro (Dic 2024)



Fonte: Idealista (2025)

Costo Stanza Singola (Mensile)



Fonte: Immobiliare.it (2025)



ABITARE DA STUDENTI: IL COSTO DELL'AFFITTO


INTERO
APPARTAMENTO

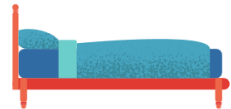
898 euro

2021: 658 euro


CAMERA
SINGOLA

543 euro

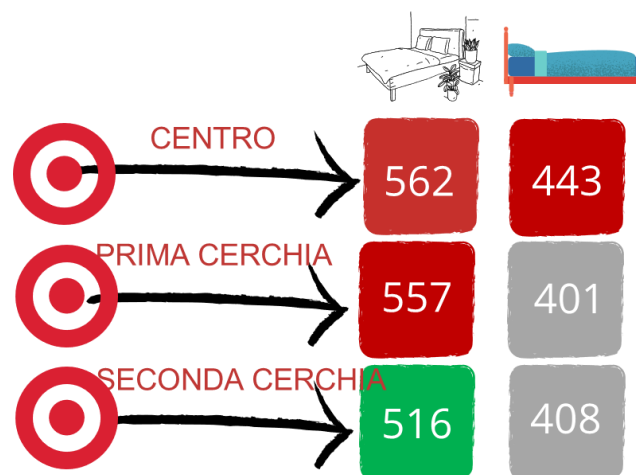
2021: 421 euro


POSTO LETTO

420 euro

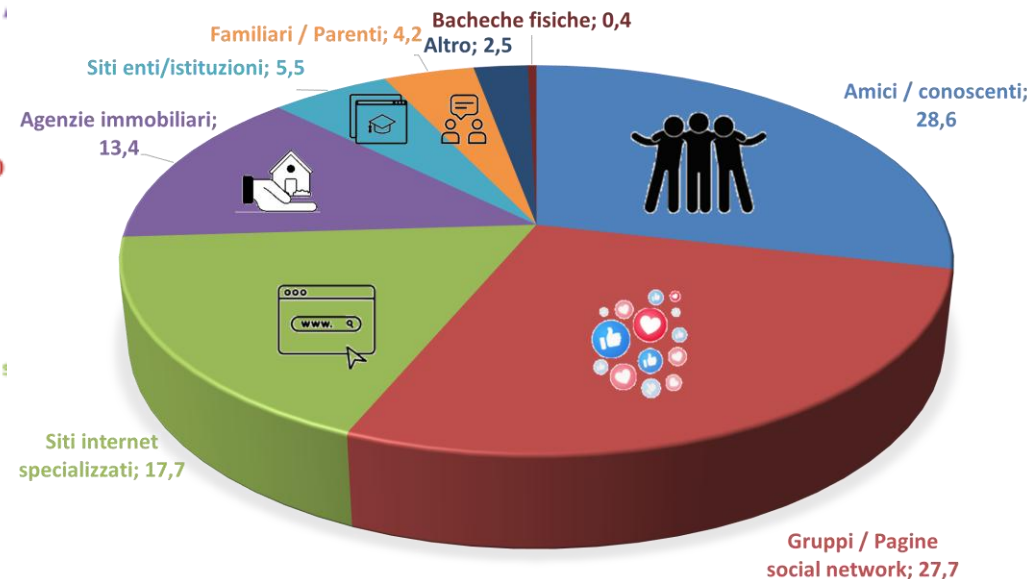
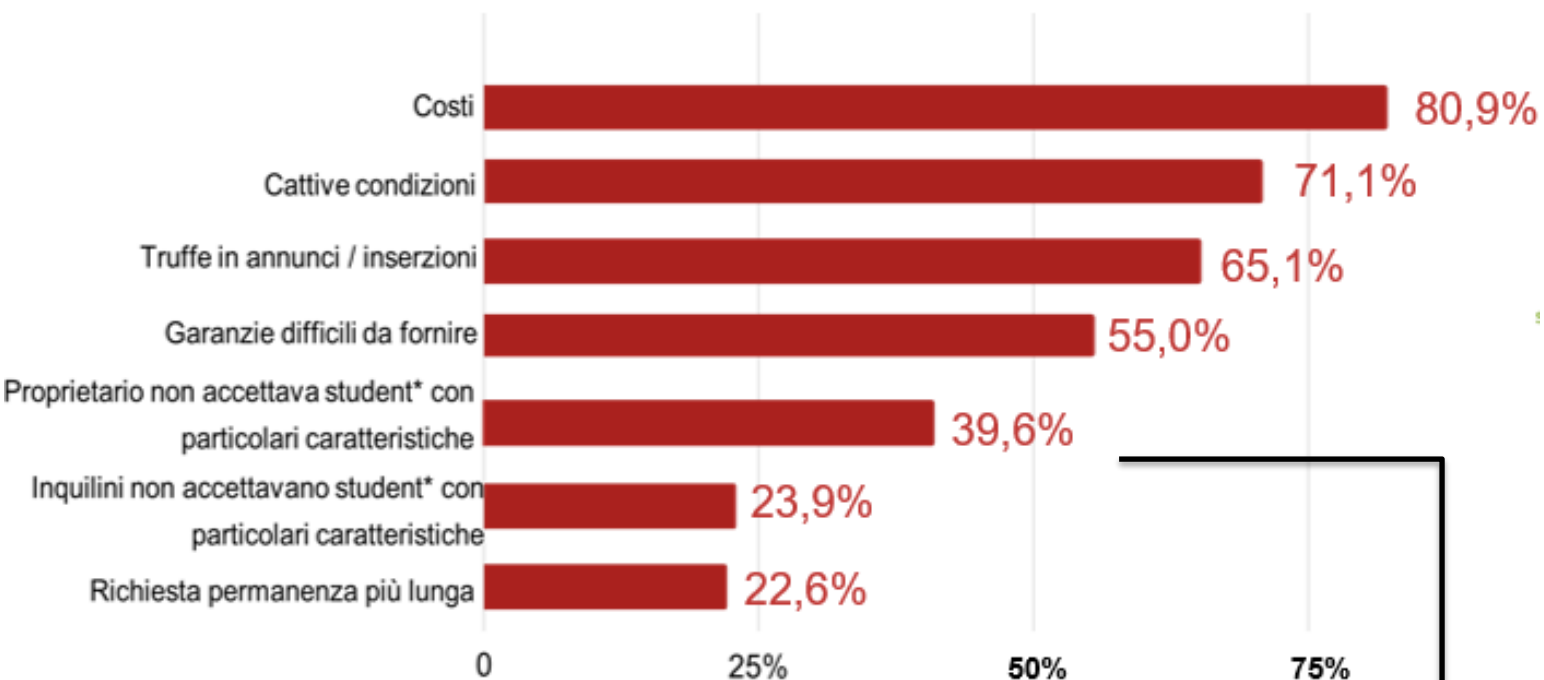
2021: 341 euro


RESIDENZA
Universitaria
ER.GO
247 euro
2021: 223 euro
Non
universitaria
CAMPLUS
730 euro
ALTRA PRIVATA
796 euro
PRIV.
ECCLESIAST.
482 euro



ABITARE DA STUDENTI: LA RICERCA DELL'ALLOGGIO

99 giorni



Genere: 21,1%
Iscrizione a corso di studio: 16,0%
Origine: 15,0%
Lingua: 6,7%
Orientamento sessuale: 2,7%
Religione: 2,0%



ABITARE DA STUDENTI: IL LIVELLO DI SODDISFAZIONE

LIVELLO MEDIO DI
SODDISFAZIONE
(scala 1-10)

BOLOGNA
5,7

TIPO DI
SISTEMAZIONE

INTERO APPARTAMENTO



5,8

SINGOLA



5,9

POSTO LETTO



5,2

RESIDENZA



ER.GO

5,6

CAMPLUS

5,9

ALTRA PRIV.

6,5

PRIV. ECCL.

6,6

INDICE COMPLESSIVO



CENTRO
STORICO

7,4



PRIMA
CERCHIA

6,7



SECONDA CERCHIA

6,4

Valore medio

6,8

MEZZI
PUBBLICI



8,6

8,1

7,9

8,1

ESERCIZI
COMM.



8,3

7,8

7,8

7,9

AREE
VERDI



5,8

6,6

7,0

6,4

SICUREZZA:



6,3

6,5

6,5

6,4

BAR,
LOCALI



8,0

5,8

4,9

6,3

ATTIVITÀ
CULTURALI



7,8

5,4

4,4

5,9



IN SINTESI

- Si conferma una **concentrazione della residenzialità studentesca** nel **centro storico** e nelle aree adiacenti, le stesse in cui si colloca la maggior parte delle abitazioni destinate al **mercato degli affitti a breve termine**.
- **Accentuata competizione** all'interno del mercato abitativo: popolazione studentesca all'interno della «**fascia grigia**»?
- **Rischio Sistemico**: calo di immatricolazioni tra i gruppi più deprivilegiati
- **Rischi locali**: decentralizzazione come scelta di vita o necessità? Quali conseguenze sull'*habitus* studentesco?
- **Studenti internazionali**: molteplici vulnerabilità al bivio tra PBSA e soluzioni sub-ottimali

Diritto all'abitare come preconditione necessaria per garantire il diritto allo studio





ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Alessandro Bozzetti

Università di Bologna, Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali

alessandro.bozzetti2@unibo.it

www.unibo.it