



Memoria Airbnb nell'ambito dell'esame dello Schema del Piano strategico di sviluppo del turismo, per il periodo 2023-2027 (Atto del Governo n. 39)

9ª Commissione permanente (Industria, commercio, turismo, agricoltura e produzione agroalimentare), Senato della Repubblica

12 maggio 2023

Airbnb è una community globale di viaggio fondata nel 2007. Oggi conta oltre 4 milioni di Host in tutto il mondo che hanno accolto e fatto sentire a casa quasi 1 miliardo e mezzo di ospiti in tutto il mondo. Da sempre ci impegniamo per essere al fianco delle Istituzioni a livello nazionale e locale per promuovere un'ospitalità responsabile e contribuire allo sviluppo di un turismo sostenibile.

Airbnb accoglie positivamente lo schema di Piano strategico di sviluppo del turismo 2023-2027, che permette di avere una visione di lungo periodo su un settore strategico per il Paese.

Con specifico riferimento ai contenuti del Piano strategico di sviluppo del turismo, Airbnb intende illustrare alcune osservazioni sul contributo delle locazioni brevi in Italia, con particolare riferimento alla regolamentazione del fenomeno e all'operatività della banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi, nonché sul crescente fenomeno dei nomadi digitali.

La proposta Airbnb per le locazioni brevi

Airbnb vuole contribuire attivamente al dibattito sulla regolamentazione delle locazioni brevi in Italia, soprattutto alla luce dell'importante sforzo di ascolto e sintesi che il Ministero del Turismo sta portando avanti sul tema tramite il tavolo di lavoro avente a tema gli aspetti normativi e regolamentari delle locazioni brevi e che coinvolge le principali associazioni di categoria e piattaforme digitali del settore.

Il turismo è una componente importante dell'economia italiana, rappresenta fino al 13% del PIL, e all'interno del settore turistico il panorama dell'ospitalità è vario, e si compone di diverse forme di ricettività, tra cui le locazioni brevi di case o stanze, importanti al pari di altre strutture ricettive.

Il fenomeno della locazione breve è infatti parte integrante dell'ospitalità made in Italy, apprezzato dai viaggiatori e cruciale per gli host in tempo di crisi economica come quello attuale, in quanto l'acquisto di una casa è parte essenziale della cultura del paese, e l'affitto di case o stanze, spesso inutilizzate, ha permesso di creare una fonte di reddito integrativa per le famiglie.

Come sottolineato dal Piano strategico di sviluppo del turismo, l'ospitalità extra-alberghiera rappresenta una ricchezza per l'Italia, in quanto consente di offrire servizi di accoglienza in località dove non esistono strutture alberghiere e permette alle famiglie italiane di avere entrate aggiuntive per combattere il carovita.



Secondo una ricerca di mercato di Airbnb¹ condotta tra gli host che operano sulla piattaforma, i motivi principali che spingono i singoli e le famiglie ad ospitare tramite locazioni brevi sono legati ad esigenze economiche, in particolar modo far quadrare i conti o affrontare il caro-vita (50,1%). Ciò appare coerente con uno scenario in cui l'inflazione ad aprile 2023 è salita del 8,3% rispetto all'anno precedente² – dopo un anno particolarmente difficile sotto questo punto di vista – e i costi legati alla proprietà di una casa – tra tasse, manutenzione e spese condominiali – ammontano tipicamente a diverse migliaia di euro ogni anno.

Gli affitti a lungo termine, invece, spesso non vengono presi in considerazione dai proprietari per una serie di motivi personali, tra cui il desiderio di utilizzare personalmente l'immobile in determinati periodi dell'anno (per quasi il 42,4% degli intervistati), la scarsa disponibilità a impegnare l'immobile per un lungo periodo (31,6%), timori sul rischio di arretrati nei pagamenti o brutte esperienze con ex inquilini (27,7%), percentuale quest'ultima che cresce sensibilmente nelle grandi città (Roma 47,2%, Venezia 44,6%, Firenze 42,5%)³.

Più in generale, un'indagine campionaria interna⁴ ha rilevato che **quasi il 77% degli annunci su Airbnb in Italia si riferisce a proprietari con un solo immobile in affitto**, mentre i proprietari di immobili con più di 5 case rappresentano solo il 7%.

Ciononostante, riconosciamo le sfide che l'Italia deve affrontare e la necessità di regole proporzionate e semplici che non danneggino i cittadini che affittano una stanza o un immobile di proprietà ma che tengano conto delle esigenze dei centri storici delle grandi città caratterizzate da importanti flussi turistici. Per questo motivo abbiamo pensato a una proposta sulle locazioni brevi fondata su 3 punti principali:

1. **Registrazione nazionale obbligatoria e condivisione dei dati.** Gli annunci di locazioni brevi pubblicati sulle piattaforme dovranno esporre un codice identificativo, oppure verranno rimossi su segnalazione dell'Autorità. La disponibilità di informazioni consentirà alle Autorità di assumere decisioni in modo informato, e di segnalarci eventuali irregolarità.
2. **Mappatura.** Identificazione tramite criteri oggettivi, dei quartieri a forte pressione turistica sui quali intervenire con limitazioni.
3. **Tutela della piccola proprietà privata e delle famiglie italiane.** Difendere il diritto di affittare senza limitazioni un appartamento per proprietario di casa e le stanze, disciplinando in modo più stringente le multiproprietà.

Più nel dettaglio:

1. **Registrazione nazionale obbligatoria e condivisione dei dati**

Airbnb ha accolto positivamente l'istituzione di un codice di registrazione nazionale in Italia e la creazione di una banca dati nazionale delle strutture ricettive e delle locazioni brevi. In un contesto normativo altamente frammentato, come quello del settore turistico,

¹ Ricerca condotta da Airbnb tra settembre e ottobre 2022 e analizzata da Quorum con Metodologia Computer Aided Web Interview (C.A.W.I.); interviste totali realizzate: 822 casi; campione semiprobabilistico tra gli host italiani iscritti al servizio Airbnb

² Fonte: Istat – prezzi al consumo aprile 2023 <https://www.istat.it/it/archivio/inflazione>

³ Ricerca condotta da Airbnb tra settembre e ottobre 2022 e analizzata da Quorum con Metodologia Computer Aided Web Interview (C.A.W.I.); interviste totali realizzate: 822 casi; campione semiprobabilistico tra gli host italiani iscritti al servizio Airbnb

⁴ Airbnb Compact 2021: dati interni di Airbnb basati su un sondaggio condotto su oltre 4.000 host e ospiti Airbnb presenti in Italia tra il 1 giugno 2021 e il 31 dicembre 2021.



in cui ad oggi solo 16 Regioni/Province Autonome hanno istituito un codice identificativo (ciascuno con caratteristiche differenti), riteniamo che perseguire l'obiettivo di semplificazione e armonizzazione a livello nazionale sia non solo in linea con quanto proposto dalla Commissione Europea in questo settore ma debba costituire anche la base per qualsiasi ulteriore norma in Italia.

Auspichiamo che la banca dati possa diventare operativa quanto prima in quanto la disponibilità di informazioni consentirà alle Autorità di assumere decisioni in modo informato, dovrebbe quindi costituire la base per qualsiasi ulteriore legislazione in Italia.

Guardando agli esempi virtuosi già realizzati in altri paesi europei, proponiamo di replicare l'accordo raggiunto da Airbnb, Booking.com e Expedia Group con l'Autorità fiscale greca nel 2021 e attuato con successo nel corso del 2022 - che prevede:

- La creazione di un campo codice nazionale obbligatorio su tutte le piattaforme che operano nel paese. Ossia, tutti i nuovi host che vogliono inserire la propria casa/stanza sulle piattaforme Airbnb, Booking.com e Expedia Group devono obbligatoriamente compilare il campo dedicato al codice di registrazione;
- La condivisione dei dati delle piattaforme con l'Autorità fiscale una volta all'anno per consentire i controlli relativi alla correttezza della registrazione su tutti gli annunci;
- Su richiesta dell'Autorità, una volta all'anno, disattivazione da parte delle piattaforme degli annunci non conformi.

Siamo infatti convinti che la cooperazione tra Governo e piattaforme relativamente alla condivisione dei dati, in maniera simile a quanto già fatto per esempio in Grecia, non solo consentirebbe di armonizzare la normativa a livello nazionale e rendere effettiva l'attuazione del codice nazionale di registrazione, grazie alla rimozione degli annunci non conformi, ma permetterà anche la piena trasparenza sul fenomeno delle locazioni brevi, in modo da poter effettuare valutazioni più approfondite rispetto a dinamiche locali.

2. Mappatura per l'identificazione dei quartieri a forte pressione turistica

Come anticipato, in Italia il quadro regolatorio turistico è altamente frammentato e recentemente Venezia e Roma hanno ottenuto la facoltà di limitare le locazioni brevi all'interno dei loro Comuni, rispettivamente attraverso una norma di carattere nazionale approvata nel luglio 2022 e la revisione della Legge Regionale sul Turismo del Lazio, nonostante il [parere negativo dell'AGCM](#), rischiando così di creare ulteriori discrepanze sulla materia.

È necessario riconoscere la peculiarità di destinazioni iconiche come Venezia o Roma e l'attrazione turistica che generano i loro centri storici a livello mondiale, ma altrettanto importante è considerare l'impatto positivo che le locazioni brevi e piattaforme come Airbnb hanno generato in città con dinamiche turistiche ed urbanistiche differenti.

In questo contesto, i dati condivisi a livello nazionale tramite l'istituzione della banca dati potranno supportare l'identificazione di quali città e quartieri abbiano necessità di regolamentare ulteriormente le locazioni brevi, sulla base di una eventuale concentrazione critica degli affitti a breve termine in specifiche aree delle città. Secondo i dati, a Venezia le case utilizzate esclusivamente per locazioni brevi su Airbnb



rappresentano circa il 3% del totale delle case nella città.⁵ Tuttavia questa percentuale è sicuramente più alta nei quartieri del centro città come San Marco, Cannaregio e Castello, dove potrebbero essere necessarie soluzioni normative efficaci per bilanciare turismo e residenza. Riteniamo di fondamentale importanza valutare tutto ciò sulla base di dati oggettivi, oltre che da una soglia stabilita a livello nazionale. Sugeriamo la creazione di un database ufficiale delle principali città con la relativa concentrazione delle locazioni brevi per codici di avviamento postale (CAP) per introdurre nuove regole a livello nazionale applicabili solo nei quartieri con una concentrazione di locazioni brevi superiore ad una certa soglia.

3. Tutela della piccola proprietà privata e delle famiglie italiane

Una volta individuati i comuni e i quartieri caratterizzati da un'eccessiva incidenza di locazioni brevi, si tratterà di individuare le misure da attuare.

Al fine di tutelare le famiglie italiane che affittano le case (o stanze) di famiglia per far quadrare i conti o coprire le spese, crediamo che sia giusto non prevedere per loro alcuna limitazione. Una soglia in questo senso può essere rappresentata dal criterio di imprenditorialità, come definito da una norma introdotta dalla Legge di Bilancio 2021⁶, che riconosce il regime fiscale della locazione brevi a proprietari di non più di 4 appartamenti per ciascun periodo di imposta. **Gli host che affittano fino a quattro case e/o una stanza dovrebbero quindi continuare a farlo senza restrizioni ovunque in Italia**, disciplinando in modo più stringente solo le attività imprenditoriali dei grandi operatori del settore che possiedono molti appartamenti, attraverso l'imposizione di regimi fiscali imprenditoriali.

Nomadi digitali

Come evidenziato dal Piano strategico di sviluppo del turismo, nel 2019 il nomadismo digitale è stato inserito ufficialmente tra i nuovi trend del turismo, alla luce degli sviluppi post-pandemici.

Airbnb ha accolto positivamente l'introduzione di uno specifico visto per i nomadi digitali non appartenenti all'Unione Europea nel cd. DL Sostegni-Ter (dl 4/2022)⁷, in quanto l'Italia si è allineata ad altri importanti Paesi europei come la Spagna, il Portogallo e la Grecia sul tema.

Tuttavia, per l'attuazione della normativa in materia si attende ancora la pubblicazione del decreto interministeriale del Ministero dell'Interno, di concerto con il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e il Ministero del Turismo. **Fino all'emanazione del citato decreto, il visto d'ingresso per i nomadi digitali non sarà effettivamente in vigore.**

Auspichiamo quindi che, in considerazione della strategicità del tema riconosciuta dal Piano strategico per il turismo, il decreto interministeriale possa essere approvato presto in modo da consentire ai nomadi digitali provenienti da tutto il mondo di vivere temporaneamente nel nostro Paese e contribuire alla destagionalizzazione del turismo apportando concreti benefici economici a livello locale.

⁵ Elaborazione Airbnb su dati Airbnb e Scenari Immobiliari riferita al periodo Ottobre-Dicembre 2022

⁶ Art. 1 comma 595 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 "Legge di Bilancio 2021"

⁷ Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 28 marzo 2022, n. 25 (in S.O. n. 13, relativo alla G.U. 28/03/2022, n. 73).