



## La posizione di Airbnb sulla raccolta e sulla condivisione dei dati relativi ai servizi di affitto di alloggi a breve termine

### 1. RIEPILOGO OPERATIVO:

In risposta alla crisi generata dall'aumento del costo della vita, sempre più cittadini europei scelgono di dedicarsi all'accoglienza dei viaggiatori. **Tra quelli che ospitano nell'UE, attraverso la piattaforma Airbnb, oltre il 40% sostiene la necessità di farlo per far fronte al carovita.**<sup>1</sup>

Siamo convinti che normative chiare, proporzionate e semplici possano aiutare gli host occasionali ad accedere ai vantaggi dell'ospitalità e a sopperire ai propri bisogni. Ecco perché collaboriamo già con i legislatori europei per definire e far applicare norme eque e trasparenti sugli affitti di breve durata e assicurare un home-sharing responsabile. **In tale contesto, Airbnb sostiene favorevolmente la proposta della Commissione europea** sulla raccolta e la condivisione dei dati relativi ai servizi di affitto di alloggi a breve termine.

**Crediamo anche, però, che l'Unione europea possa fare di più.** Oltre a questo, Airbnb sottolinea da sempre la necessità di un approccio più coordinato dei servizi di affitto di alloggi a breve termine e, in generale, del turismo nel mercato europeo. La recente pandemia ci ha mostrato fino a che punto sia importante un allineamento a livello comunitario affinché il settore possa sopravvivere, adattarsi e crescere in modo sostenibile. La nostra convinzione che siano necessari più coordinamento e armonizzazione a livello europeo (attraverso un organismo indipendente, un'agenzia per il turismo o un altro ente preposto) si evince ugualmente nella nostra risposta a questa proposta: il nostro obiettivo è **garantire che il testo definitivo fornisca delle norme armonizzate e proporzionate, in particolare per gli host che propongono soggiorni a breve termine.** Sulla base della nostra esperienza nell'UE e nel resto del mondo, desideriamo presentare alcune idee su come semplificare ulteriormente i processi di condivisione dei dati per le piattaforme, gli Stati membri e le autorità competenti. Chiediamo infine un ruolo più incisivo della Commissione europea nel garantire un sistema di registrazione equo e proporzionato a livello locale.

Nel presente documento, Airbnb definisce gli ambiti di miglioramento relativi alla proposta:

1. La creazione di un quadro armonizzato e applicabile relativo alla condivisione dei dati, e di un **punto di accesso unico di questi ultimi a livello comunitario (anziché su base nazionale)** per semplificare il processo di condivisione dei dati in linea con il nostro [piano d'azione per gli host dell'UE](#).
2. **Un ruolo più marcato della Commissione europea** nella valutazione e verifica della proporzionalità della registrazione e di altre norme relative agli affitti a breve termine,

---

<sup>1</sup>Sulla base di un sondaggio condotto da Airbnb tra più di 36.000 host con prenotazioni effettuate tra il 1° giugno 2021 e il 31 dicembre 2021, e tra il 17 febbraio 2022 e il 31 marzo 2022. Margine di errore inferiore al 2%. Maggiori informazioni [qui](#).



definite dalle autorità competenti, in qualità di responsabile del gruppo di coordinamento del punto di accesso unico ai dati.

3. **Lattuazione** della direttiva sui servizi nei casi in cui le **norme sugli affitti a breve termine siano sproporzionate e vadano al di là del campo di applicazione** della presente proposta.

## 2. UN IMPORTANTE PASSO AVANTI:

Sosteniamo l'approccio generale della Commissione, che:

- Individua una serie di **principi generali per i sistemi di registrazione degli affitti a breve termine a tutti i livelli**, indipendentemente dalle attività di condivisione dei dati (articolo 4). Troppo spesso, le norme locali su questo tipo di soggiorni sono gravose e complicate da rispettare per i rispettivi host, in particolare per quelli che offrono occasionalmente queste soluzioni di alloggio. A Berlino, ad esempio, tutti gli host sono tenuti a seguire un processo di registrazione e autorizzazione offline tutt'altro che semplice, nonostante accolgano i viaggiatori nella propria residenza principale. La presente proposta regolatoria definisce l'aspetto che i sistemi di registrazione degli host dovrebbero avere in tutti gli Stati membri dell'UE, in linea con il mercato unico.
- L'accesso ai dati degli affitti a breve termine è subordinato all'esistenza di relativi sistemi di registrazione e di norme locali proporzionati, che sono coerenti con i quadri giuridici dell'UE (articolo 12, paragrafo 2, lettera b). In altre parole, **le autorità dovrebbero avere la possibilità di accedere ai dati per scopi di applicazione solo nel caso in cui le norme di base che stanno cercando di applicare siano conformi al diritto nazionale ed europeo.**
- Sosteniamo l'obbligo per gli Stati membri di istituire e mantenere un **registro dei numeri di registrazione (articolo 4, paragrafo 4)** che garantisca maggiore trasparenza e certezza giuridica sia agli host che alle piattaforme e renda possibile la realizzazione di controlli casuali automatizzati da parte di queste ultime (articolo 7, paragrafo 1, lettera c).

## 3. ALTRI AMBITI DI MIGLIORAMENTO:

Airbnb ritiene inoltre che, affinché questo nuovo quadro per la comunicazione dei dati possa funzionare nella pratica, **la proposta debba fare di più** nel semplificare e armonizzare i processi di condivisione dei dati per le piattaforme, gli Stati membri e le autorità competenti e nel garantire una registrazione equa e proporzionata per chi svolge occasionalmente l'attività di host. Di seguito abbiamo identificato ulteriori ambiti di miglioramento.

- **La creazione di un quadro di condivisione dei dati che funzioni nella pratica:**



Airbnb riconosce gli sforzi della Commissione per armonizzare la condivisione dei dati delle piattaforme in tutta l'UE, ad esempio nel definire chiaramente la tipologia di questi ultimi e la frequenza con cui devono essere condivisi da piattaforme più grandi (articolo 9, paragrafo 1).

Tuttavia, l'architettura del quadro di condivisione dei dati rimane nazionale. L'esistenza di 27 diversi punti di ingresso "unici" per i dati aumenta la probabilità di differenze nel modo in cui le interfacce tecniche sono istituite da ciascuno Stato membro, con conseguenti ritardi nella conformità, come abbiamo constatato personalmente di recente attraverso l'utilizzo di un'API nazionale in Francia. In base alla nostra esperienza di creazione di questi prodotti, ogni differenza tecnica tra i sistemi nazionali richiederà una soluzione dedicata da parte della piattaforma, che comporterà a sua volta costi significativi per la conformità e lo sviluppo di nuovi prodotti per le piattaforme, gli Stati membri e le autorità locali.

È fondamentale che la proposta, anziché causare un'ulteriore frammentazione, raggiunga gli obiettivi prefissati di chiarire, armonizzare e semplificare i processi di condivisione dei dati. **Ecco perché rinnoviamo il nostro appello in favore di un unico punto di accesso dei dati a livello comunitario (anziché a livello nazionale) per semplificare e facilitarne la condivisione.** Un'unica soluzione tecnica offrirà alle piattaforme maggiore chiarezza e agli Stati membri una soluzione semplice ed efficiente per gestire e comunicare gli affitti a breve termine.

Come minimo, è indispensabile che la Commissione definisca, in un atto di esecuzione (come previsto all'articolo 10, paragrafo 5), le modalità di istituzione di interfacce tecniche nazionali e ne confermi il ruolo consultivo delle piattaforme, al fine di garantire che i processi tecnici siano adeguati e che possa essere testata la loro compatibilità con gli strumenti di condivisione dei dati delle piattaforme. Sarà possibile così apportare una trasparenza tecnica e assicurare che il quadro di comunicazione dei dati sia adatto allo scopo.

In relazione a quanto precede, si prevede attualmente che tutte le parti interessate saranno conformi entro 24 mesi dall'entrata in vigore della presente proposta (articolo 19). Tuttavia, la conformità delle piattaforme dipenderà dai relativi calendari di altre parti interessate. Ovvero, il modo e il momento in cui le autorità competenti introdurranno dei sistemi di registrazione proporzionati, in linea con la presente proposta, e gli Stati membri istituiranno i loro punti di accesso unici ai dati e le relative interfacce tecniche per la loro ricezione. **A tale scopo, Airbnb propone un calendario di conformità sequenziale. Alle piattaforme dovrebbero essere concessi 12 mesi per raggiungere la conformità (e realizzare test di compatibilità con le interfacce nazionali), successivi a un periodo iniziale di 1 anno per il conseguimento della stessa da parte degli Stati membri.** In questo modo sarà possibile assicurare maggiore chiarezza ed efficienza a tutte le parti interessate.

- **Un ruolo più marcato della Commissione europea** nella valutazione e verifica della compatibilità della registrazione e delle altre norme definite dalle autorità competenti:



**Airbnb domanda alla Commissione europea di rafforzare il proprio ruolo di coordinatrice nella valutazione e verifica della compatibilità delle norme e dei sistemi di registrazione locali con i quadri giuridici dell'UE nel contesto della presente proposta (estensione dell'articolo 11).** La proposta conferma il ruolo degli Stati membri nella valutazione della compatibilità dei sistemi di registrazione locali, esistenti e nuovi, in relazione alla proposta stessa e alla più ampia direttiva UE sui servizi (articolo 12, paragrafo 2, lettera b). Purtroppo, basandosi esclusivamente sulla valutazione degli Stati membri, si sono verificate alcune discrepanze nell'esperienza degli host e nella frammentazione del mercato unico. Riteniamo che la Commissione dovrebbe svolgere un ruolo più marcato nel difendere i principi del mercato unico e nel garantire che le norme locali siano proporzionate nel contesto della presente proposta, in particolare al fine di sostenere l'accesso al settore degli affitti a breve termine degli host professionisti e non.

- **L'attuazione della direttiva sui servizi nei casi in cui le norme sugli affitti a breve termine siano sproporzionate e vadano al di là del campo di applicazione della presente proposta:**

La presente proposta non si riferisce a casi di normative locali sproporzionate che vadano al di là della registrazione e del contesto della comunicazione dei dati. Pertanto, non affronterà casi come quello di Barcellona, dove l'affitto di camere nelle residenze principali è praticamente vietato, a scapito di coloro che svolgono quotidianamente l'attività di host a livello non professionale. Né di Berlino, dove gli host che accolgono gli ospiti nella loro residenza principale devono essere in possesso di un permesso oneroso che viene (raramente) concesso a fronte di diverse e gravose restrizioni. Né di Amsterdam, dove soltanto gli host che propongono un alloggio nella propria residenza principale possono richiedere tale permesso e ospitare solo per 30 giorni all'anno. Né tantomeno di Bruxelles, dove vengono imposti agli host requisiti gravosi e limitanti e lunghe procedure di richiesta prima che venga loro assegnato un numero di registrazione. Questo, nonostante la Commissione abbia avviato una procedura d'infrazione nei confronti del Regno del Belgio.

Sebbene la stessa Commissione, nelle sue domande e risposte, suggerisca che una maggiore trasparenza e un più vasto numero di dati porteranno a decisioni più informate e proporzionate, è possibile che si verifichi l'opposto: ovvero che le autorità competenti utilizzino tali dati per applicare norme sproporzionate nei confronti degli host che mettono a disposizione alloggi per affitti a breve termine.

**Al di là dell'ambito di applicazione della presente proposta, Airbnb invita la Commissione a procedere in modo più rapido ed efficiente per far rispettare la direttiva sui servizi e proteggere il mercato unico, anche laddove fosse necessario sollevare delle questioni normative con le autorità comunitarie nel caso in cui le norme in materia di affitti a breve termine fossero chiaramente incompatibili con i quadri giuridici dell'UE, nonché a perseguire procedimenti di infrazione nei confronti di Stati membri non conformi.** Airbnb osserva che non sono solo le piattaforme per affitti a breve termine ad avere obblighi legali di conformità, ma anche gli Stati membri e le autorità locali.

#### 4. ALTRE QUESTIONI TECNICHE:

- **I principi di minimizzazione dei dati dovrebbero essere al centro dei requisiti di raccolta dei dati della piattaforma.** Le piattaforme dovrebbero segnalare solo i dati che raccolgono nell'ambito della loro normale attività. Ad esempio, la proposta prevede l'obbligo per la piattaforma di comunicare il numero di ospiti che soggiornano in un alloggio. Tuttavia, raccogliamo solo dati sul numero di ospiti che hanno prenotato un alloggio. Inoltre, queste informazioni cambiano spesso (ad esempio, a causa di imprevisti di viaggio o modifiche dell'ultimo minuto) ed è quindi un indicatore inaffidabile dell'attività degli ospiti di alloggi affittati a breve termine. Airbnb invita i legislatori a rimuovere questo punto dall'articolo 3, paragrafo 11 o, come minimo, a chiarire che i dati da fornire sono quelli in possesso della piattaforma al momento della prenotazione.
- **Principi legati alla registrazione:** oltre ai principi descritti nell'articolo 4, la proposta dovrebbe anche stabilire che **le procedure di registrazione degli host dovrebbero essere gratuite**. Questo allo scopo di impedire l'insorgere di barriere all'accesso al mercato per gli host, di incoraggiare attività conformi e di garantire la proporzionalità per tutti gli host, sia quelli che accolgono saltuariamente i viaggiatori sia coloro che lo fanno a livello professionale.
- **Esenzioni dalla registrazione per gli host:** Airbnb richiede maggiore chiarezza sulle esenzioni dalla registrazione per gli host nell'ambito dell'obbligo a comunicare i dati. Numerose autorità nazionali e locali sollevano determinati tipi di alloggi (ad esempio barche, stanze private, hotel, alloggi residenziali non tradizionali, ecc.), contratti (cioè quelli comunicati direttamente alle autorità fiscali come in Portogallo) o affitti a lungo termine (definiti a livello locale o nazionale) dall'obbligo di registrazione o da altri requisiti di conformità: ciò significa che per questi host non è necessario ottenere un numero di registrazione per svolgere la propria attività.

La proposta dovrebbe tenerne conto, consentendo da un lato alle piattaforme di consentire a questi ultimi di dichiarare di essere esenti dalla procedura di registrazione applicabile nella loro zona e, dall'altro, obbligandole a condividerne i dati su base casuale con le autorità competenti interessate a verificarli, sulla base della stessa procedura prevista per i numeri di registrazione ai sensi dell'articolo 6.

- **Controlli casuali:** Airbnb riconosce il suo ruolo nel supportare la conformità degli host. Riconosciamo che i controlli casuali (articolo 7, paragrafo 1, lettera c) possono essere di aiuto alle autorità competenti nel segnalare possibili casi di non conformità. È tuttavia indispensabile che qualsiasi obbligo al riguardo, in particolare se incide sui servizi della società d'informazione, come definiti dalla direttiva sul commercio elettronico 2000/31, sia in linea con l'articolo 31 della legislazione sui servizi digitali ("Compliance by Design") e con qualsiasi successivo chiarimento relativo all'interpretazione di tale testo giuridico, compreso



il riferimento alla natura automatizzata e casuale/limitata di tali controlli, per evitare l'imposizione alla piattaforma dell'obbligo di monitoraggio (come previsto al punto 16). Detto questo, nella misura in cui le piattaforme desiderino effettuare controlli più approfonditi, dovrebbero poter beneficiare del principio del "buon samaritano" come riconosciuto dalla legislazione sui servizi digitali (articolo 7).

\*\*\*

La proposta della Commissione segna un primo passo importante. Pertanto, chiediamo al Parlamento europeo e agli Stati membri di garantire che la proposta realizzi i suoi obiettivi. Attendiamo con ansia di collaborare prossimamente con tutti i decisori.

**Airbnb**  
**Dicembre 2022**

---

#### **ALLEGATO: Scopri di più sulla community di Airbnb in Europa**

**Per i cittadini di tutta l'UE, ospitare sulla piattaforma Airbnb rappresenta una significativa opportunità economica: integrare il reddito esistente e offrire maggiori vantaggi economici alle comunità europee.** Oltre il 40% degli host dell'UE, il cui guadagno medio ammontava a poco più di 3.000 EUR nel 2021, afferma di condividere le proprie case per far fronte all'aumento dei costi della vita. Gli host Airbnb dell'UE hanno accolto più ospiti di qualsiasi altra regione del mondo e hanno guadagnato complessivamente più di 43 miliardi di euro mettendo in affitto la propria casa sulla nostra piattaforma. La stragrande maggioranza degli host europei possiede un solo alloggio (1 milione su 1,34 milioni di host nel 2021) e molti spazi si trovano al di fuori dei centri urbani, contribuendo così a estendere i vantaggi del turismo alle famiglie e alle comunità locali. Nel 2019, i viaggi con Airbnb hanno sostenuto quasi 345.000 posti di lavoro nell'UE e contribuito al PIL per circa 19 miliardi di euro attraverso la spesa degli ospiti.

Airbnb desidera essere parte della soluzione alle sfide che le comunità devono affrontare. Ecco perché collaboriamo già con i legislatori europei per definire e far applicare norme eque e trasparenti sugli affitti a breve termine e assicurare un home-sharing responsabile.

- Abbiamo collaborato con le autorità locali e nazionali di tutta l'UE per **supportare semplici programmi di registrazione online degli host** in tutte le città della Francia, dei Paesi Bassi, della Germania, dell'Ungheria, del Portogallo, della Catalogna, della Danimarca e della Grecia. In aggiunta a questo, stiamo portando avanti delle conversazioni con le autorità in Italia, Irlanda e Bruxelles in merito a nuovi sistemi di registrazione o rivasistazioni degli stessi nelle loro giurisdizioni.



- Il **City Portal**, una piattaforma su misura che consente ai governi di accedere ai dati su Airbnb, è stato reso accessibile ad altri 174 governi e autorità in Europa. Airbnb è l'unica piattaforma per gli affitti a breve termine ad aver creato uno strumento dedicato per i governi di tutta Europa.
- Gli **sforzi collaborativi per la riscossione delle tasse di soggiorno** di Airbnb hanno portato 6 miliardi di euro alle casse degli Stati in tutto il mondo, **di cui 573 milioni (511 milioni di euro) solo nell'UE.**<sup>2</sup>
- Condividiamo già i **dati sui guadagni degli host** con le autorità fiscali di tutta Europa, tra cui Francia, Spagna, Danimarca ed Estonia. Sosteniamo fermamente la direttiva DAC 7 dell'UE che fornirà un quadro armonizzato alle piattaforme per la comunicazione dei guadagni degli host a partire dal prossimo anno.
- Dal 2020, condividiamo dati aggregati dettagliati con **Eurostat** a livello comunitario e in collaborazione con le altre piattaforme per gli affitti a breve termine<sup>3</sup>.
- Airbnb ha anche aiutato le comunità e le autorità locali a sistemare una serie di questioni legate a **fiducia e sicurezza**. Ciò include le nostre linee del Servizio di supporto al vicinato per far fronte a problemi relativi a rumori e disturbi, l'obbligo di rispettare il nostro divieto globale di organizzare feste,
- nonché le competenze tecnologiche per aiutare a indirizzare il turismo, soprattutto grazie a strumenti di viaggio flessibili che permettono di orientare la domanda degli ospiti dove è più necessaria.

Ci auguriamo che l'approccio esposto dalla Commissione nella sua proposta possa contribuire a fornire maggiore certezza giuridica alle piattaforme e aiutarci quindi ad ampliare la nostra attuale collaborazione con le autorità locali e nazionali, garantendo al contempo che qualsiasi condivisione di dati sia in linea con le normative comunitarie, in particolare con l'RGPD.

**Per maggiori informazioni, è possibile consultare i seguenti rapporti (ordinati cronologicamente):**

- [How Airbnb Supports Sustainable Travel in Europe](#) (novembre 2022)
- [Airbnb welcomes EU rules proposals](#) (novembre 2022)
- [Airbnb's Flexible Search boosts sustainable travel in Europe](#) (novembre 2022)
- [Europeans turn to hosting as cost of living rises](#) (ottobre 2022)
- [New survey: EU Hosts use Airbnb income to afford rising living costs](#) (maggio 2022)
- [Oxford Economics Analysis: 2019 Airbnb Guest Community Supported 300,000 Jobs in 30 Communities](#) (maggio 2021)

---

<sup>2</sup> Dati aggiornati al 31 agosto 2022

<sup>3</sup> [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/it/ip\\_20\\_194](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/it/ip_20_194)