



Audizione

Commissione IV (Politiche dell'Unione europea)

Senato della Repubblica

Proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724 (n. COM(2022) 571 definitivo)

Roma, 9 marzo 2023

Gian Battista Baccharini

Presidente Nazionale Fiaip

Segreteria di Presidenza Nazionale

Via Sardegna 50 – 00187 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: presidenzanazionale@fiaipmail.it

Premessa

In merito al tema delle locazioni di alloggi a breve termine, occorre premettere che la corretta volontà di disciplinare il settore non può e non deve essere caratterizzata da un approccio ideologico e pregiudiziale che sembra aver, invece, contraddistinto alcune norme anche di recente introduzione (si consideri l'articolo 37 bis del D.L. n.50/2022 con cui è stato stabilito che il Comune di Venezia possa introdurre specifiche disposizioni regolamentari, nell'ambito dei propri regolamenti urbanistici, per individuare i limiti massimi e i presupposti per la destinazione degli immobili residenziali ad attività di locazione breve di cui all'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50).

Il legittimo e doveroso obiettivo di trasparenza da perseguire su tale mercato rischia infatti, di frequente, di essere superato e di risolversi, come già, appunto, verificatosi, in un'inspiegabile ingerenza sul diritto di proprietà.

Siamo favorevoli, quindi, all'introduzione di nuovi strumenti, se non infondatamente onerosi e se realmente finalizzati a garantire la trasparenza e la legalità nel settore oltre ad uniformare ed armonizzare le procedure di raccolta dati.

Non deve, quindi, essere tradito lo spirito con cui la proposta di regolamento in oggetto si prefigge di intervenire poiché, diversamente, verrebbero disattesi i principi alla base della proposta stessa. Nel momento in cui si interviene sul tema, occorre, quindi, evitare di considerare pregiudizialmente il settore delle locazioni brevi, quale comparto che generi automaticamente "sommerso" o considerabile una forma di concorrenza sleale o agevolata rispetto ad altre forme di ricettività di tipo tradizionale.

Riteniamo infatti opportuno evidenziare i numerosi vantaggi, in termini di gettito e, ancor più di vero rilancio del turismo, ancor più dopo la crisi pandemica, che apporta e sta continuando ad apportare un mercato che non è concorrente bensì alternativo, o meglio complementare, a quello offerto dalle altre strutture ricettive di tipo tradizionale, poiché riesce a soddisfare quella fascia di turismo avente specifiche esigenze personali e famigliari.

Di qui, il forte ammonimento che tale provvedimento non tradisca il suo scopo che, ripetiamo essere pienamente condivisibile, e che non si riveli, quindi, una base di partenza per una progressiva e pervasiva ingerenza nel diritto di proprietà e, più in generale, che limiti l'offerta turistica nazionale con danni per il mercato e in generale per l'economia del sistema Paese (la proposta di regolamento afferma, infatti, che le locazioni di alloggi a breve termine rappresentano *"anche una fonte di preoccupazione in particolare per le comunità locali che hanno a che fare con flussi turistici eccessivi e con la mancanza di alloggi a lungo termine a prezzi abbordabili"*).

La proposta di regolamento: osservazioni e proposte

La proposta di regolamento si prefigge il solo obiettivo di uniformare, a livello europeo, il mercato, attraverso l'introduzione di una procedura di registrazione con cui rendere condivisibili i dati di cui all'articolo 5 affinché siano resi disponibili alle autorità competenti.

Sul punto, occorre prestare particolare attenzione affinché l'obiettivo di armonizzazione non si traduca, in concreto, nell'introduzione di identici adempimenti già richiesti ripetutamente da fonti normative nazionali oltre ad evitare di introdurre ulteriori oneri a carico dei locatori.

Al contrario, la proposta di regolamento potrebbe essere l'occasione per snellire procedure ed adempimenti anche dei singoli Stati membri, laddove già in vigore (sulla base della proposta in oggetto "È opportuno garantire l'allineamento tra i vari registri di uno Stato membro e la loro interoperabilità con il punto di ingresso digitale unico al fine di eliminare gli ostacoli semantici e tecnici alla condivisione dei dati e di garantire procedure amministrative più efficaci ed efficienti ").

La prima osservazione che si deve, quindi, porre al legislatore europeo è quella di realizzare, nel concreto, **un sistema che renda realmente compatibili i vari registri attualmente in vigore nei vari Stati** affinché i codici identificativi (o i numeri di registrazione) degli immobili locati del singolo Paese possano confluire automaticamente nel sistema di registrazione europea senza la duplicazione dell'adempimento.

Un altro aspetto che suscita perplessità e per il quale, appunto, si ribadisce la necessità di un reale approccio tecnico-amministrativo (e non "politico" se inteso in chiave ideologica), è quello delle **sanzioni verso i locatori** che omettano l'adempimento o commettano errori ed imprecisioni nel fornire il numero di registro e/o dati o informazioni richieste che generano tale numero.

Si ritiene, infatti, che, soprattutto in questa prima fase, siano eccessivamente gravose le sanzioni comminate ai locatori. Non risultano, infatti, sanzioni così rigide e severe nei confronti di altre strutture ricettive per inadempimenti così lievi e, soprattutto, si tratta di un sistema che dovrà essere collaudato, nonché di adempimenti che necessiteranno di tempo per essere compresi ed assimilati, a prescindere dall'esperienza e dai dettami dei singoli Stati membri.

Anche la concessione al locatore di un termine "ragionevole" per fornire o rettificare i dati, per quanto misura assolutamente opportuna e condivisibile, non può attenuare, di per sé sola, il rigore della sospensione della validità del numero di registrazione nei casi in cui sia constatata anche solo l'esistenza di "dubbi", seppur seri e manifesti, circa l'autenticità e la validità delle informazioni o dei documenti forniti dal locatore.

In tal caso, alle piattaforme on line è assegnato un vero e proprio potere di inibizione da assumere nei confronti dei locatori attraverso la cancellazione dei relativi annunci di locazione, previsto, altresì, nel caso in cui i locatori non forniscano il numero di registrazione o nel caso in cui il numero di registrazione o i dati forniti non siano validi o qualora essi non siano stati rettificati nei termini.

Con riferimento alla prima ipotesi, ovvero a quella di meri "dubbi", sarebbe più opportuno irrogare la sanzione della sospensione della validità del numero di registrazione - così come quella della cancellazione dell'annuncio dal portale - solo dopo che sia stata accertata la non veridicità delle informazioni fornite.

Alla sospensione della validità del numero di registrazione in caso di mancata rettifica si accompagna, quindi, oltretutto, la prescrizione, in capo alle piattaforme online, di cancellare gli annunci riguardanti l'unità in questione o di disabilitare l'accesso a tali annunci e "senza indebito ritardo".

E', inoltre, stabilito che gli Stati membri consentano, nell'ambito della propria disciplina nazionale, alle autorità competenti di imporre ai fornitori delle piattaforme on line di locazione di rimuovere gli annunci relativi a unità sprovviste del numero di registrazione o il cui numero di registrazione non sia valido.

Per quanto sia condivisibile introdurre adeguate misure deterrenti, la severità delle sanzioni sembra trascendere lo scopo di armonizzazione e condivisione di dati tra Stati membri.

In merito poi, alla **definizione di "portale on-line"**, codesta Commissione propone di non limitare il concetto a quei portali che concludono a distanza il contratto di locazione tra locatore e conduttore, bensì di estenderlo anche a quelli che favoriscono l'incontro tra i due contraenti senza concludere formalmente il contratto.

La proposta di regolamento, sul punto, precisa invece che *"È pertanto opportuno escludere dall'ambito di applicazione del presente regolamento le pagine web che collegano i locatori con gli ospiti senza alcun ulteriore ruolo nella conclusione di transazioni dirette."*

Qualora si intendesse accogliere la proposta avanzata dalla Commissione, occorrerebbe definire con precisione l'ambito di applicazione, dal momento che includere i portali che "favoriscono" l'incontro tra contraenti appare, allo stato, un criterio piuttosto generico.

Da ultimo, ci preme sottolineare come, sotto il profilo della "comunicazione", sia importante valorizzare come le uniche finalità da parte dell'Europa siano la trasparenza, la legalità, l'uniformità e l'armonizzazione delle procedure di raccolta dati e informazioni correlati alle locazioni brevi ad uso turistico, tramite l'ideazione di una Banca dati Europea che creerà una modalità automatica più snella e facilmente accessibile, poiché, un intento dissimulatamente punitivo del settore non favorirebbe il turismo di tipo "tradizionale", ma danneggerebbe esclusivamente l'offerta turistica nazionale, limitandola, con devastanti conseguenze per l'attrattività del sistema Paese e irreparabili danni per il mercato immobiliare turistico e quindi per l'intera economia Nazionale.

Roma, 9 marzo 2023

Gian Battista Baccarini

Presidente Nazionale Fiaip

