



## DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori DEL BARBA, ANGIONI, ASTORRE, BORIOLI, COCIANCICH, COLLINA, CUCCA, Stefano ESPOSITO, FILIPPI, IDEM, LANZILLOTTA, MARCUCCI, PAGLIARI, PEZZOPANE, PUGLISI, Gianluca ROSSI, SANGALLI, SCALIA, SPILABOTTE, TOCCI e TOMASELLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 SETTEMBRE 2017

Disposizioni in materia di *home sharing*

ONOREVOLI SENATORI. – Da diversi anni il tema della cosiddetta «*sharing economy*» ricopre un ruolo centrale e fondamentale nello sviluppo della moderna economia digitale sia in termini di fatturato che dal punto di vista del modello di una «economia della condivisione». Un modello più diffuso e probabilmente più efficiente, in grado di prospettare maggiore sostenibilità e un capillare coinvolgimento di un maggior numero di soggetti.

Grazie alle nuove tecnologie, infatti, è oggi possibile creare istantaneamente mercati, ovvero luoghi virtuali di incontro di domanda e di offerta, in merito ai servizi più disparati, cambiando completamente il ciclo di vita del prodotto/servizio, il ruolo stesso di fornitore del servizio (a cui accedono immediatamente soggetti fin qua non in grado di superare economicamente o organizzativamente le barriere, anche burocratiche, di accesso alla qualifica di fornitore) e il rapporto con il consumatore finale. Per questo, e solo in questi casi, nella visione della presente proposta, si può veramente parlare di economia della condivisione e proprio questo nuovo mercato che si stabilisce tra nuovi soggetti economici (non professionali) richiede una particolare attenzione, sia in termini di promozione e di sostegno, sia in termini di verifica di alcune garanzie a tutela del mercato stesso, in particolare del consumatore finale.

Una dettagliata analisi del settore della «*sharing economy*» non può prescindere da precise riflessioni in merito al corretto utilizzo dei beni e dei servizi (abitazioni, trasporto, alimentazione eccetera) che possono essere sfruttati in condivisione grazie alla intermediazione dei più moderni strumenti tec-

nologici e che hanno condotto negli ultimi anni alla nascita di un nuovo modello di *business*, alternativo alle soluzioni tradizionalmente intese, ma non per questo inferiore o dal minore potenziale di sviluppo.

Pertanto, in considerazione dei potenziali vantaggi, in termini di crescita e sviluppo del tessuto economico interno, nonché dei benefici che potrebbero prodursi in favore di tutti i soggetti coinvolti, appare ormai evidente ed improcrastinabile la necessità di regolamentare il presente fenomeno, disciplinandone i principali riflessi normativi e fiscali, dato il significativo impatto che tali nuovi istituti avranno nel campo giuridico, economico, sociale e culturale del nostro Paese.

All'interno del variegato mondo della «*sharing economy*» è ricompreso altresì il cosiddetto «*home sharing*», fenomeno attraverso il quale un soggetto offre in locazione il proprio appartamento, per un breve periodo di tempo, mettendolo a disposizione tramite specifici circuiti digitali appositamente creati a tal fine. Le opportunità ed il potenziale che tale nuova fenomenologia economica è in grado di esplicare rendono necessaria una chiara regolamentazione, concepita con la finalità di promuovere e regolare un mercato quanto più organico, aperto e concorrenziale possibile.

Oggetto di studio e di proposta legislativa saranno le disposizioni relative al tema sopracitato, al fine di rendere compatibile lo sviluppo di tale mercato con i generali principi di trasparenza, efficienza, flessibilità, certezza giuridica e libera concorrenza.

Nel merito la presente proposta normativa si prefigge determinati obiettivi che possono così sintetizzarsi:

- formulazione di una chiara definizione di «*home sharing*»;

- previsione di adeguati meccanismi equi e sostenibili di regolamentazione fiscale, con il fine di contrastare eventuali condotte elusive poste in essere sia in danno dell'Erario che degli altri operatori economici presenti sul mercato;

- individuazione di concrete soluzioni tramite cui coniugare, in maniera ottimale, il prezzo del bene o del servizio e la qualità dell'esperienza materialmente offerta in favore dell'ospite.

Inoltre, l'introduzione nel nostro ordinamento giuridico di tale nuova previsione normativa avvierebbe, parallelamente, un percorso finalizzato al coordinamento tra la disciplina nazionale e le differenti disposizioni regionali in materia, in considerazione del fatto che il tema rappresenta una materia concorrente tra regioni e Stato centrale.

A tal riguardo infatti, non possono non tenersi in debita considerazione le «*best practices*» adottate dalle diverse realtà territoriali, che verranno adeguatamente valorizzate al fine di giungere ad una reale applicazione della normativa quanto più efficace possibile, arricchita ulteriormente attraverso le segnalazioni di eventuali criticità, riscontrate da parte dei soggetti operanti nel settore. Solo attingendo dalle esigenze e dalle situazioni emerse nella prassi quotidiana sarà infatti possibile colmare le distanze tra normativa, operatori economici e mercato concorrenziale.

In conclusione dunque la presente proposta ha la chiara finalità di definire un quadro giuridico omogeneo in materia di «*home sharing*», ponendo fine alla situazione attuale di indeterminatezza derivante dalla mancata previsione di una precisa normativa a livello nazionale, la quale ha prodotto - a valle - frazionamenti regionali, che attualmente impediscono una completa armonizzazione della disciplina.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

*(Finalità ed ambito di applicazione)*

1. La presente legge reca disposizioni per la promozione dell'economia collaborativa avente ad oggetto unità immobiliari o parti di esse.

2. La presente legge ha la finalità di:

a) incentivare e favorire forme di consumo consapevole, la razionalizzazione delle risorse, l'incremento dell'efficienza e disponibilità di beni, servizi e infrastrutture, il contrasto agli sprechi e la riduzione dei costi nonché la partecipazione attiva dei cittadini alla costruzione di comunità resilienti in cui si sviluppino relazioni che abbiano come obiettivo l'interesse generale comune e nuove opportunità di crescita, occupazione e imprenditorialità basate su un modello di sviluppo economico, ambientale e sociale sostenibile connesso all'innovazione tecnologica e digitale, che non sia distorsivo del mercato e della concorrenza;

b) incentivare un numero sempre maggiore di cittadini all'utilizzo di portali digitali per la condivisione di intere unità abitative o parti di esse in modo da aumentare trasparenza e tracciabilità del fenomeno dell'ospitalità alternativa o extra-alberghiera.

3. Le disposizioni della presente legge si applicano ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a trenta giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, offerti direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti

che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

## Art. 2.

### (Definizioni)

1. Ai fini della presente legge si intende per:

a) *«sharing economy»*: attività economica nella quale un condividente ed uno o più fruitori, attraverso portali di condivisione, condividono tra loro l'utilizzazione di beni e l'erogazione di servizi, ottimizzandone lo sfruttamento. Tale attività intende perseguire obiettivi di innovazione sociale quali, ad esempio, sostenibilità ambientale, scambio culturale, ricerca scientifica, ottenendo così altresì un risparmio di spesa ed eventualmente un reddito;

b) *«condividente»*: il soggetto, persona fisica o giuridica, che condivide l'utilizzazione di uno o più beni di cui è esclusivo proprietario o titolare di altro diritto reale o personale gravante sugli stessi, compatibile con l'uso condiviso dei medesimi, ovvero l'erogazione di uno o più servizi prestatati dal medesimo. Qualora una persona giuridica ponga in condivisione beni o servizi, questi ultimi non devono afferire all'oggetto sociale della stessa;

c) *«fruitore»*: il soggetto, persona fisica o giuridica, che utilizza il bene o fruisce del servizio messo a disposizione dal condividente;

d) *«condivisione»*: qualsiasi utilizzazione o fruizione in forma condivisa, non necessariamente contestuale, di un bene o servizio da parte di due o più soggetti;

e) *«portale di condivisione»*: spazio virtuale gestito da un soggetto, persona fisica o giuridica, finalizzato ad agevolare o promuovere la condivisione di beni o la fruizione di servizi;

f) «gestore di portale di condivisione»: soggetto, persona fisica o giuridica, che esercita professionalmente il servizio di gestione di portali di condivisione.

2. La condivisione del bene o del servizio non deve essere svolta professionalmente o configurare un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o servizi.

3. Tra condividente e gestore del portale di condivisione non deve sussistere alcun rapporto di lavoro subordinato o parasubordinato.

### Art. 3.

#### (Portali di condivisione)

1. I portali di condivisione devono abilitare transazioni fra condidenti e fruitori esclusivamente tramite pagamenti con sistemi di pagamento elettronico. I portali devono essere caratterizzati dalla presenza di un sistema di reputazione *online* basato su recensioni reciproche, registrabili solo da parte degli utenti che abbiano effettivamente goduto della prenotazione effettuata.

2. I portali di condivisione devono mettere in atto ogni iniziativa utile a garantire la massima trasparenza e autenticità del sistema di recensioni, al fine di garantire la più corretta informazione e tutela del consumatore, e rendono disponibile sul proprio sito *internet* il codice di autoregolamentazione della comunità degli utenti. Eventuali controversie tra il gestore del portale e gli utenti sono soggette a mediazione obbligatoria.

3. Gli utenti dei portali di condivisione possono essere sia condidenti che fruitori. Le recensioni, sia in qualità di condidente che di fruitore, devono concorrere alla formazione del profilo dell'utente e devono essere chiaramente visibili ad ogni utente della

piattaforma prima della conclusione della prenotazione.

4. I portali di condivisione sono tenuti a rendere disponibile ai condividenti all'interno della piattaforma un'informativa aggiornata circa gli obblighi giuridici, fiscali e sociali derivanti dall'attività di condivisione.

5. Il rispetto delle disposizioni contenute nel presente articolo sono sottoposte al potere di verifica dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato.

#### Art. 4.

*(Ambito di applicazione e svolgimento dell'attività di home sharing)*

1. Nel titolo VI del codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, di cui al decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, dopo l'articolo 53 è aggiunto il seguente:

«Art. 53-bis. - *(Appartamenti ammobiliati a uso turistico)* - 1. Sono appartamenti ammobiliati a uso turistico le unità immobiliari di civile abitazione, inclusi gli immobili in condivisione, in numero non superiore a due, dati in locazione per brevi periodi anche con finalità turistiche dai proprietari o da chiunque ne abbia titolo, con contratti aventi validità non superiore a trenta giorni consecutivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa. Gli appartamenti a uso turistico sono parificati alle strutture ricettive esclusivamente ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia di imposta di soggiorno, ove prevista, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23».

2. Per i condividenti che pubblicizzano su portali di condivisione fino a due unità immobiliari, conseguendo da tale attività un reddito lordo annuale non superiore a euro 5.000 e che non forniscono ai condividenti

servizi aggiuntivi tipici delle imprese alberghiere, si presume il carattere dell'occasionalità e non imprenditorialità nella condivisione delle proprie unità immobiliari.

3. I condividenti possono dotare le unità immobiliari pubblicizzate delle dotazioni tipiche della civile abitazione.

4. I condividenti sono obbligati agli adempimenti relativi alla comunicazione delle generalità dei fruitori alle autorità di pubblica sicurezza in ottemperanza all'articolo 109 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773.

#### Art. 5.

##### *(Obblighi dei condividenti)*

1. I condividenti devono gestire direttamente le unità immobiliari condivise. È possibile una collaborazione da parte di soggetti terzi esclusivamente con riferimento ad attività meramente materiali.

2. I condividenti sono tenuti all'invio alle autorità territorialmente competenti, della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in forma semplificata.

#### Art. 6.

##### *(Requisiti delle unità immobiliari condivise)*

1. Le unità immobiliari in condivisione devono possedere i requisiti minimi igienico-sanitari della civile abitazione, nel rispetto della normativa vigente, e devono inoltre essere dotate del certificato di abitabilità, con esclusione degli immobili costruiti anteriormente al 1° settembre 1967.



## Art. 7.

*(Associazioni di consumatori)*

1. Le associazioni dei consumatori vigilano sui termini e condizioni di utilizzo dei portali di condivisione, sulla loro applicazione e sulle tutele offerte agli utenti, condividenti e fruitori.

## Art. 8.

*(Trattamento fiscale agevolato)*

1. In presenza dei requisiti di cui al comma 2 dell'articolo 4 della presente legge, l'aliquota di cui al comma 2 dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, è fissata nella misura del 15 per cento, determinata sul canone di locazione conseguito al netto di ulteriori imposte o costi derivanti dall'utilizzo del portale di condivisione.

2. I redditi generati su portali di condivisione da parte di soggetti professionali restano soggetti al regime ordinario di reddito d'impresa.

## Art. 9.

*(Sanzioni)*

1. Qualora l'attività di condivisione sia esercitata senza la presentazione della SCIA ai sensi dell'articolo 5, comma 2, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'articolo 10, comma 1, della legge 25 agosto 1991, n. 287.

## Art. 10.

*(Disegno di legge annuale per il mercato e la concorrenza)*

1. In sede di presentazione del disegno di legge annuale per il mercato e la concorrenza di cui all'articolo 47 della legge 23 luglio 2009, n. 99, il Governo prevede norme finalizzate a rimuovere gli ostacoli di ordine normativo e regolatorio alla diffusione e promozione della *sharing economy* ove ulteriormente necessarie.

## Art. 11.

*(Copertura finanziaria)*

1. Ai maggiori oneri di cui alla presente legge, pari 1,5 milioni di euro per l'anno 2018, a 1 milione per l'anno 2019, a 650.000 euro per l'anno 2020 e a 250.000 euro a decorrere dall'anno 2021, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.



