



FEDERALBERGHI
Federazione delle Associazioni
Italiane Alberghi e Turismo

linee guida per la disciplina della sharing economy



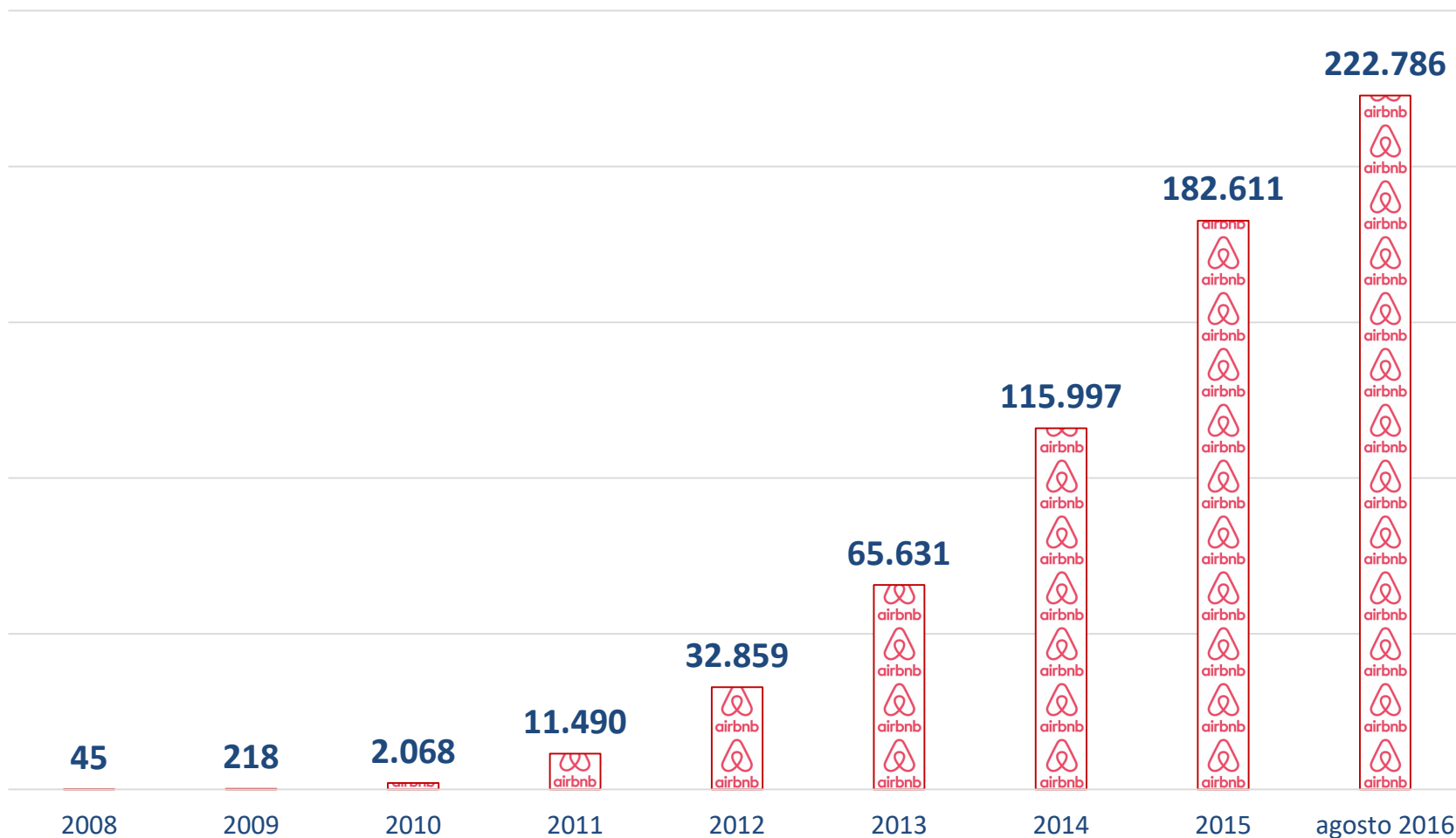
Federica Bonafaccia

una crescita esponenziale

(alloggi italiani in vendita su Airbnb; anni 2009 - 2016)



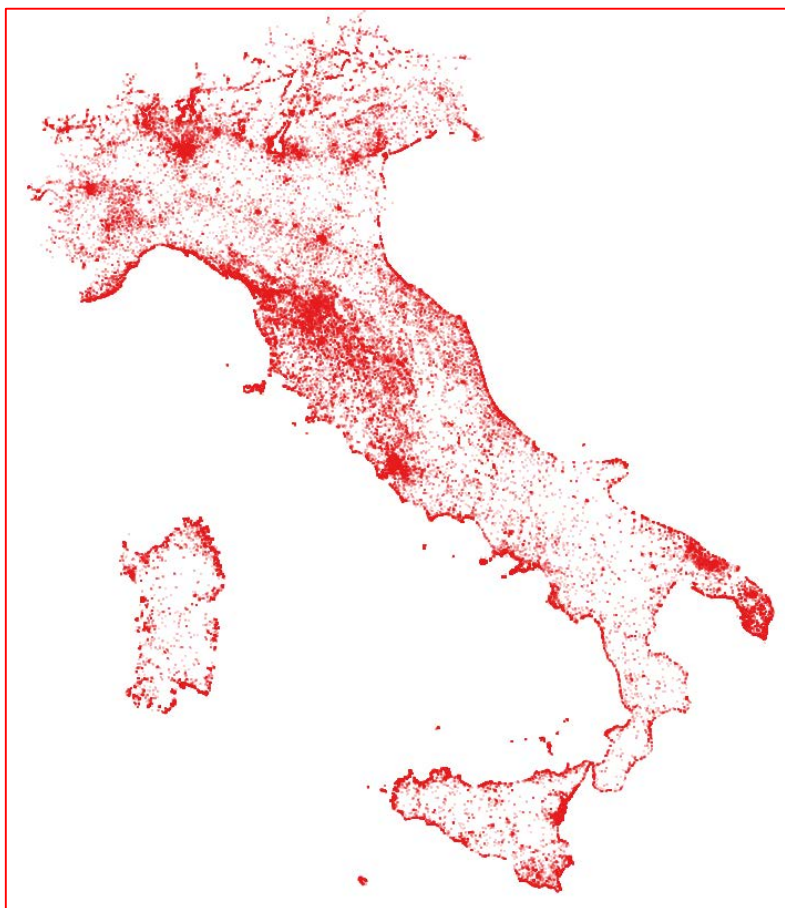
FEDERALBERGHI
Federazione delle Associazioni
Italiane Alberghi e Turismo



Distribuzione territoriale degli alloggi Airbnb in Italia



FEDERALBERGHI
Federazione delle Associazioni
Italiane Alberghi e Turismo



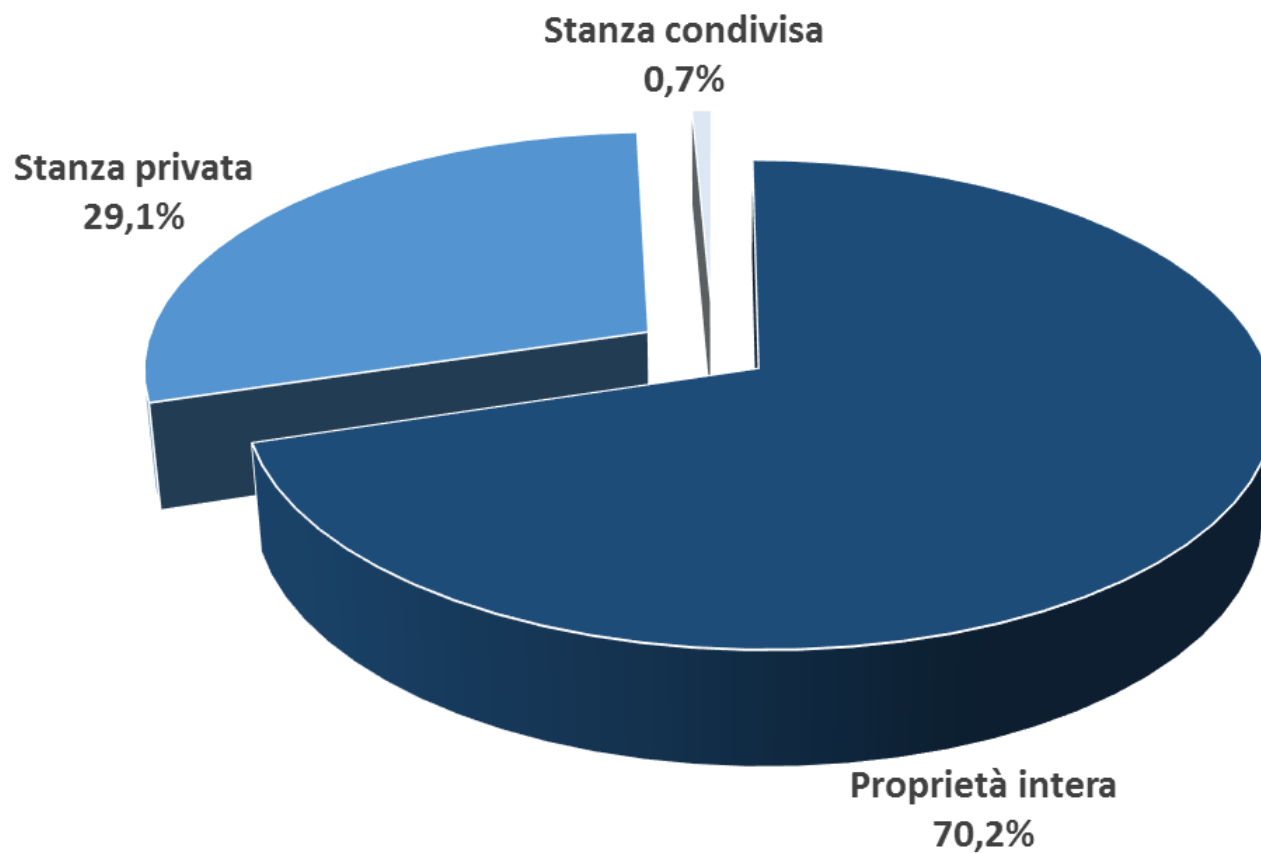
Regioni	alloggi ad Agosto 2016		alloggi ad Ottobre 2015	Var% Ago.16 / Ott.15
	n.	n./kmq		
Toscana	31.279	1,36	26.691	17,2
Lazio	30.691	1,78	24.358	26,0
Sicilia	27.416	1,06	21.822	25,6
Lombardia	25.744	1,08	22.002	17,0
Puglia	18.313	0,94	12.673	44,5
Sardegna	15.650	0,65	11.919	31,3
Veneto	12.740	0,69	9.993	27,5
Campania	11.990	0,88	9.256	29,5
Piemonte	8.694	0,34	7.010	24,0
Liguria	8.671	1,60	7.550	14,8
Emilia-Romagna	7.781	0,35	5.581	39,4
Umbria	4.623	0,55	4.190	10,3
Marche	4.219	0,45	3.370	25,2
Calabria	3.592	0,24	2.910	23,4
Trentino-Alto Adige	3.435	0,25	2.605	31,9
Abruzzo	3.337	0,31	2.368	40,9
Friuli Venezia Giulia	1.647	0,21	1.377	19,6
Valle D'Aosta	1.382	0,42	1.092	26,6
Basilicata	1.204	0,12	811	48,5
Molise	378	0,08	287	31,7
ITALIA	222.786	0,74	177.865	25,3

Fonte: Inside Airbnb

Fonte: elaborazione Incipit su dati Inside Airbnb

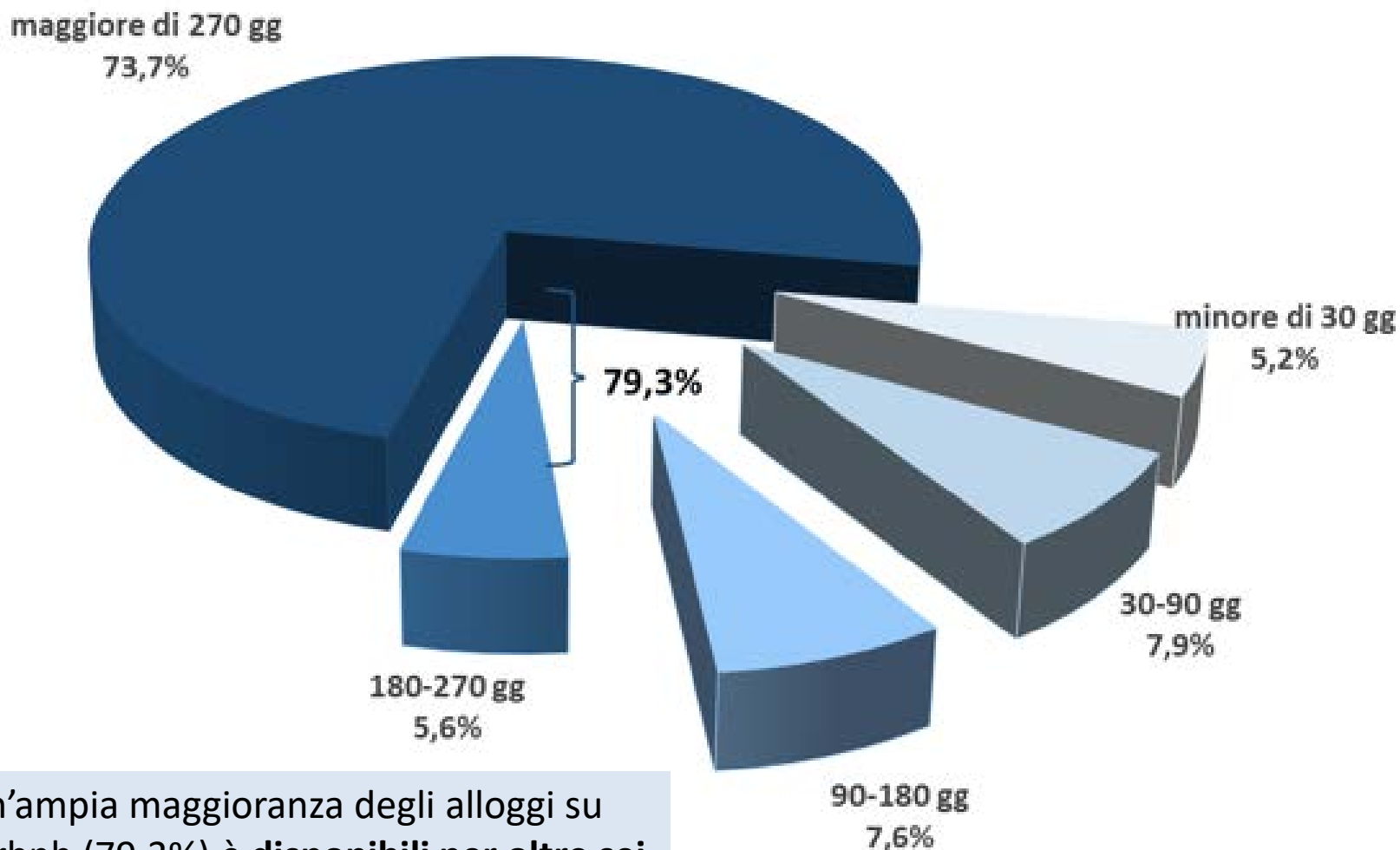
La distribuzione territoriale degli alloggi posti in locazione su Airbnb si caratterizza per una forte concentrazione nelle grandi città d'arte (Roma, Milano, Firenze, Venezia) e nelle località di vacanza come la Costiera Amalfitana, il Salento, le 5 Terre e le coste della Sardegna.

Alloggi Airbnb per tipologia (%)



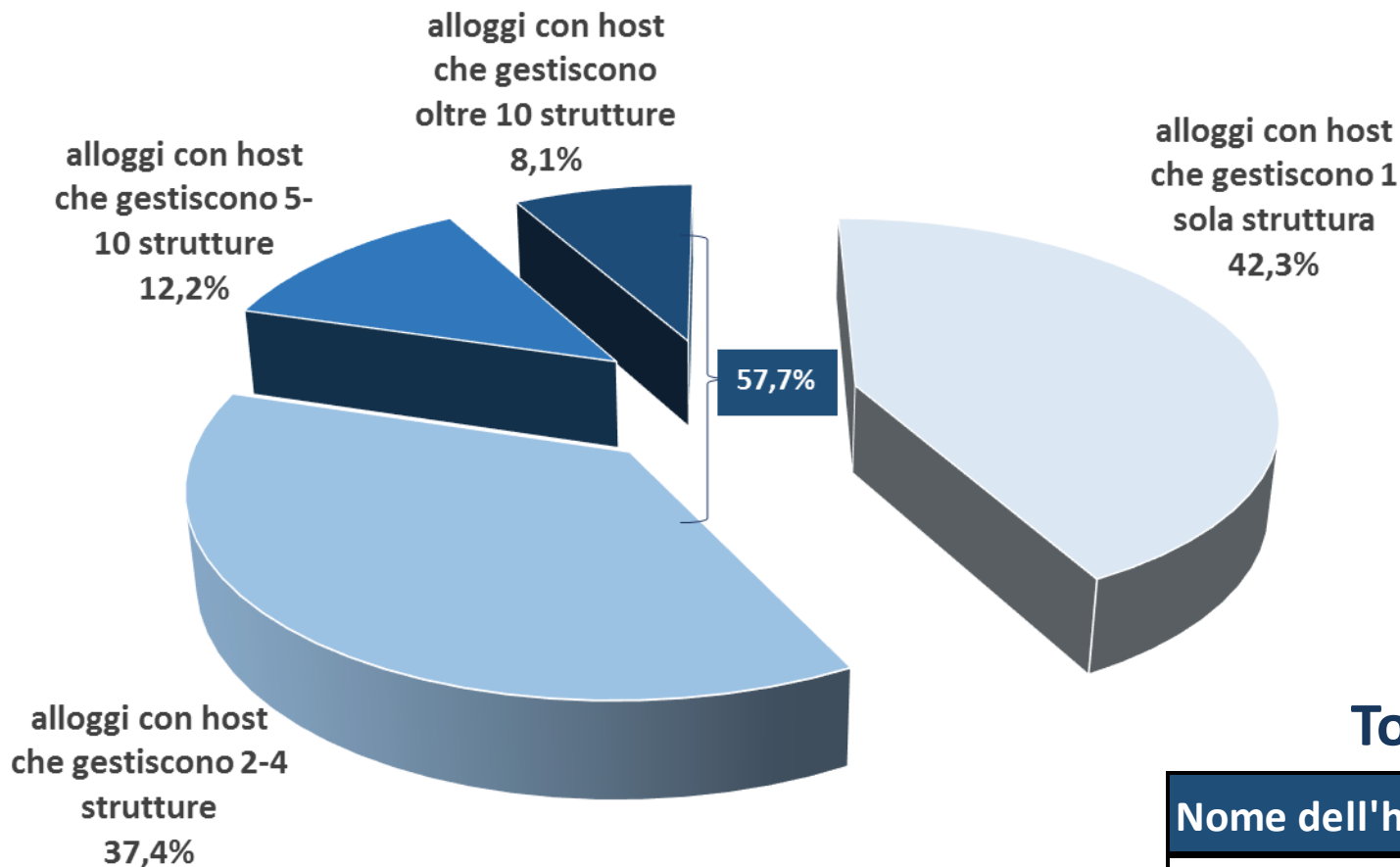
La maggior parte degli annunci su Airbnb si riferisce ad **appartamenti interi** (70,2%)

Alloggi Airbnb per giorni di disponibilità nel corso dell'anno (%)



Un'ampia maggioranza degli alloggi su Airbnb (79,3%) è **disponibili per oltre sei mesi all'anno** per l'affitto turistico.

Alloggi Airbnb per caratteristiche dell'host (%)



Più della metà (57,7%) degli annunci su Airbnb sono pubblicati da **inserzionisti (ospitanti / host) che gestiscono più alloggi.**

Top Host

Nome dell'host	n. inserzioni
Bettina	366
Daniel	293
Simona	260
Amami Viaggi	246
Marco	169

Se “condivisione” fa rima con “elusione”

- **COMPETERE AD ARMI PARI**
 - stesso mercato, stesse regole
 - semplificando le regole attuali (quando possibile)
 - imponendone l'applicazione da parte di tutti (in ogni caso)
- **CONTROLLI EFFICACI**
 - spesso, le regole esistono ma non vengono applicate
 - gli organi di vigilanza devono essere dotati di poteri e strumenti adeguati
 - tutti gli stakeholders possono giocare un ruolo attivo

uno strumento operativo



- Federalberghi ha individuato un **decalogo di principi** per un corretto svolgimento della sharing economy
- si tratta di uno strumento operativo, in continua evoluzione
- da arricchire con il contributo di tutto il sistema organizzativo e dei referenti istituzionali

1. regolamentare la locazione turistica



FEDERALBERGHI
Federazione delle Associazioni
Italiane Alberghi e Turismo

- la legge 431 del 1998 sottrae gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche dalle disposizioni vincolistiche in materia di durata e canone previste per le locazioni abitative
- poiché la materia "turismo" è assegnata alle regioni, **la disciplina amministrativa degli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche spetta alle regioni, mentre spetta allo Stato definire i requisiti di sicurezza ed il trattamento fiscale**

ad esempio

livello regionale

inserire tra le **attività ricettive extralberghiere**:

- **le locazioni turistiche**, definite come attività di **cessione in godimento di un locale per periodi brevi** (meno di 30 giorni consecutivi) **senza la prestazione di servizi personali**
- **l'attività di cessione di alloggio in immobili privati o parti di essi, con la prestazioni di servizi personali** quali la pulizia dell'alloggio e la fornitura di biancheria da letto e da bagno

limitare la gestione non imprenditoriale (escluderla se pubblicizzata sui portali, se offre servizi personali, se l'offerta permane per oltre tot giorni l'anno, etc.)

2. stabilire procedure di autorizzazione

- prevedere **l'obbligo di SCIA** anche per l'attività di locazione turistica **ed il rilascio di un ID**, reso visibile su ogni canale (on line o off line) in cui l'alloggio è pubblicizzato
- obbligare le piattaforme a rimuovere le attività prive di ID
- prevedere il monitoraggio delle autorità e la pianificazione delle autorizzazioni nelle diverse aree geografiche secondo specifici criteri (qualità della vita dei residenti, sicurezza, flussi turistici, ecc.)

ad esempio

livello regionale

- obbligare alla presentazione di **SCIA** e alla indicazione del **numero identificativo in ogni forma di comunicazione**

livello territoriale

- prevedere controlli da parte della polizia amministrativa

livello nazionale e/o europeo

- obbligo di rimuovere dai portali le offerte prive del numero identificativo

3. misurare il flusso turistico negli alloggi privati

- inserire le locazioni brevi di alloggi privati nella misurazione statistica dei flussi turistici
- **costruire statistiche affidabili sulla portata turistica dell'offerta di alloggi privati rispetto all'offerta tradizionale**

ad esempio



livello nazionale e regionale

- rendere effettivo l'obbligo per i bed & breakfast e per gli alloggi privati di inviare i dati relativi all'indagine **ISTAT "Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi"**

4. tutelare la sicurezza

- prevedere anche per gli alloggi privati la **valutazione del rischio di incendio, la nomina di un responsabile tenuto ai controlli, la predisposizione del piano di emergenza, e, se vengono somministrati alimenti, l'adozione delle procedure HACCP**
- obbligare le piattaforme a verificare che l'offerta di alloggi risponda alle normative di sicurezza, approccio da riferire a tutte le forme di tutela, dei clienti e dei lavoratori (sicurezza sul lavoro, legionella, allergeni, piscine, etc.)

ad esempio

livello nazionale

- inserire **bed & breakfast e locazioni turistiche** tra le attività tenute al **rispetto della regola tecnica di prevenzione incendi** (dm 9.4.1994 e successive)
- assicurare il **rispetto della normativa igienico sanitaria**, obbligatoria anche per i privati che, con o senza fini di lucro, preparano, manipolano o somministrano prodotti alimentari

livello regionale

- **obbligo per tutti di assicurarsi per RC, se tale obbligo è previsto per gli alberghi**

4. rispettare le normative fiscali

- assicurare la **collaborazione tra autorità fiscali e locali per verificare, tramite gli ID, il versamento delle imposte e dei contributi dovuti**
- prevedere la riscossione dell'imposta di soggiorno da parte del portale

ad esempio

qualora il gestore sia privo di partita IVA:

- obbligare i portali di prenotazione
 - a riscuotere alla fonte l'imposta di soggiorno
 - a riscuotere alla fonte un acconto Irpef e/o a comunicare all'Agenzia delle Entrate l'ammontare dei ricavi corrispondenti alle prenotazioni effettuate in ciascuna struttura
- assicurare il pagamento dell'IVA **sulle commissioni pagate dalle strutture ricettive ai portali**

ad esempio

- esplicitare **criteri per l'individuazione delle attività svolte «in modo sistematico e con carattere di stabilità»**
 - dimensione e periodo di apertura sono criteri insufficienti
 - fornitura di determinati servizi
 - ammontare dei ricavi
 - presenza sui portali di prenotazione
- in presenza di determinati requisiti, il reddito dev'essere qualificato come reddito d'impresa, con obbligo di apertura della partita IVA

6. verificare l'identità dei visitatori come previsto nella convenzione di Schengen

- parificare l'alloggio in immobili privati all'alloggio in albergo ai fini della convenzione di Schengen
- **obbligare anche chi fornisce alloggio in immobili privati a identificare gli ospiti ai fini di polizia**

ad esempio

livello nazionale

- il Ministero dell'Interno, su istanza di Federalberghi, ha chiarito che **sono obbligati** ad effettuare la comunicazione di cui all'art. 109 TULPS **anche coloro che affittano i propri immobili per periodi brevi**
- **consentire agli organi di vigilanza l'accesso ai dati aggregati**

livello territoriale

- promuovere l'accesso dei locatori al **“portale alloggiati”**

7. tutelare i diritti dei lavoratori

- **assicurare che vengano rispettati i diritti dei lavoratori e vengano applicati i contratti di lavoro e le tutele previste dalla legislazione vigente**

ad esempio

- favorire e promuovere il controllo sociale ed istituzionale sulle attività abusive



livello nazionale

- Federalberghi e le OO.SS. hanno sottoscritto un Avviso comune per la lotta all'abusivismo e per la tutela della sicurezza nel settore turismo

livello europeo

- un analogo accordo è stato definito tra HOTREC ed EFFAT

livello territoriale

- siglare analoghi protocolli
 - Sardegna, Levante, Sicilia, etc.

8. tutelare la qualità della vita dei residenti

- subordinare la possibilità di locare alloggi privati per brevi periodi al rilascio di un nulla osta da parte dei vicini o dei condomini
- **assicurare che le autorità locali consultino i residenti e pianifichino il rilascio delle autorizzazioni ai privati che intendono affittare alloggi per brevi periodi**

ad esempio



livello regionale

- in caso di attività inserite in condomini, subordinare la registrazione alla presentazione della **dichiarazione di assenso da parte dell'assemblea dei condomini**
- prevedere una **pianificazione territoriale** da parte dei comuni

livello territoriale

- per motivi di ordine pubblico e di tutela dei residenti, individuare le zone in cui limitare le locazioni brevi in edifici privati

9. disciplinare l'uso della proprietà ad uso residenziale per fini produttivi

- monitorare e controllare l'uso della proprietà ad uso residenziale per fini produttivi
- **eliminare i fattori distorsivi della concorrenza nel caso di utilizzo della proprietà residenziale per fini produttivi**

ad esempio

livello nazionale

- ai fini della destinazione d'uso, accorpare gli immobili residenziali e quelli turistico ricettivi in un'unica categoria funzionale e tassarli secondo l'uso effettivo
- regolamentare i condhotel

livello regionale

- attuare i condhotel e **rimuovere il vincolo di destinazione alberghiera**

livello territoriale

- tassare l'immobile per finanziare i servizi locali basandosi sul suo effettivo utilizzo

10. prevenire e reprimere l'abusivismo

- assicurare maggiori controlli da parte di tutte le autorità
- obbligare le piattaforme a rimuovere le attività che non si conformano alle specifiche normative
- applicare sanzioni efficaci

ad esempio



livello europeo e/o nazionale e/o regionale e/o territoriale

- regolamentare
- programmare
- controllare