

# SENATO DELLA REPUBBLICA

XIX LEGISLATURA

Doc. XVIII-bis  
n. 4

## RISOLUZIONE DELLA 4<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE

(Politiche dell'Unione europea)

(Relatrice TUBETTI)

*approvata nella seduta del 29 marzo 2023*

SULLA

**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 (COM(2022) 571)**

*ai sensi dell'articolo 144, commi 1-bis e 6, del Regolamento*

**Comunicata alla Presidenza il 30 marzo 2023**

La Commissione,

esaminata la proposta di regolamento COM(2022) 571 relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine;

premesso che:

le locazioni di alloggi a breve termine, favorite dall'emergere delle piattaforme *online* che operano a livello transfrontaliero, rappresentano quasi un quarto dell'offerta totale di alloggi turistici nell'Unione europea, con benefici e opportunità per gli ospiti, i locatori, il sistema turistico nel suo complesso e la valorizzazione turistica dei territori;

il settore presenta tuttavia anche diverse problematiche, con particolare riferimento alle comunità locali, connesse con la gestione dell'aumento dei flussi turistici, l'aumento dei prezzi delle locazioni a lungo termine causato dalla minore disponibilità di alloggi a tal fine, e con il crescente monopolio delle grandi piattaforme *online*;

gli Stati membri sono intervenuti per accrescere la trasparenza delle locazioni di alloggi a breve termine, per esempio introducendo obblighi di registrazione per i locatori (in modo da consentire quindi alle autorità pubbliche stesse di conoscere i locatori e i rispettivi alloggi offerti) e richiedendo alle piattaforme *online* di condividere i dati sui locatori e sulle loro attività, generando tuttavia un quadro frammentato, inefficiente ed eccessivamente oneroso;

considerato che, a fronte di tale quadro, la proposta prevede: un approccio armonizzato ai regimi di registrazione per i locatori, con l'obbligo per le autorità pubbliche di mantenere tali regimi di registrazione; l'obbligo per le piattaforme *online* di consentire ai locatori di indicare i numeri di registrazione e di condividere con le autorità pubbliche dati specifici relativi alle attività dei locatori e ai loro annunci; procedure e strumenti specifici per garantire che la condivisione dei dati sia sicura;

valutata la relazione del Governo, trasmessa ai sensi dell'articolo 6 della legge 24 dicembre 2012, n. 234;

tenuto conto delle audizioni di rappresentanti dell'Associazione italiana gestori affitti brevi (AIGAB), Confabitare, Expedia Group, Airbnb, Federalberghi, Federazione italiana agenti immobiliari professionali (FIAIP), Confedilizia, Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA), Confcommercio, Confesercenti e CNA Turismo e commercio, svolte dalla Commissione il 9 marzo 2023, e della memoria depositata in pari data dall'Associazione Prolocatur,

ritiene che la proposta rispetti il principio di sussidiarietà, ma che sia suscettibile di miglioramenti con riguardo al principio di proporzionalità

e che debba essere accompagnata da alcune misure da adottare a livello nazionale, secondo le seguenti considerazioni.

In riferimento all'esigenza di semplificazione, alleggerimento e snellimento degli adempimenti amministrativi che gravano oggi sugli operatori del settore delle locazioni a breve termine, esigenza sentita ed espressa dalla gran parte dei soggetti auditi dalla Commissione, si ritiene opportuno che la proposta esprima una maggiore ambizione.

In questo senso, l'articolo 2 definisce l'ambito di applicazione della proposta dichiarando che il regolamento si applica « ai fornitori di piattaforme *online* di locazione a breve termine che offrono servizi a locatori che prestano servizi di locazione di alloggi a breve termine nell'Unione ». Tuttavia, tale definizione appare eccessivamente limitata, sia perché la proposta stessa si applica anche ai locatori, stabilendo per essi determinati obblighi, sia perché si ritiene opportuno che il regolamento affronti il tema della raccolta e condivisione dei dati relativi alle locazioni a breve termine nella sua realtà complessiva. In particolare, si ritiene opportuno che l'ambito di applicazione sia esteso, oltre ai fornitori di piattaforme *online*, anche ai locatori e agli intermediari, e che la regolamentazione tenga conto dell'intera filiera del settore oggetto della raccolta e condivisione dei dati.

A tal fine sarebbe opportuno che le due fasi della registrazione dell'unità immobiliare da parte dei locatori (capo II) e della comunicazione dei dati da parte delle piattaforme *online* sulle attività di tali unità (capo III) siano gestite in modo unitario, attraverso un unico sistema informatico nazionale, o possibilmente europeo.

In tal modo, gli adempimenti in capo al locatore, che – per quanto riguarda l'Italia – non sono solo quelli della registrazione dell'identità dell'immobile e del locatore, ma sono anche quelli a fini statistici, quelli a fini fiscali e di imposta di soggiorno comunale, quelli contrattuali e quelli a fini di ordine pubblico nel portale alloggiati, dovrebbero confluire tutti in una sorta di Sportello unico, di facile accesso e gestione da parte dei locatori o loro intermediari, assicurando la riservatezza dei dati sensibili, e dal quale ciascuna amministrazione pubblica possa trarre automaticamente o manualmente i dati di propria competenza. Nel medesimo sistema informatico unico andrebbero poi a confluire anche i dati sulle attività delle locazioni, riferite alle singole unità, comunicati automaticamente dalle piattaforme *online* ai sensi dell'articolo 9.

Sarebbe, inoltre, opportuno prevedere all'articolo 9, nell'ambito delle modalità di accesso ai dati forniti dalle piattaforme *online*, oltre a quanto già previsto, anche l'inclusione di strumenti di verifica, ricerca, consultazione e acquisizione su richiesta dei dati degli annunci pubblicati, fermo restando il rispetto dei principi di tutela dei dati sensibili.

In riferimento all'articolo 10, sarebbe opportuno che il punto di ingresso unico sia previsto a livello europeo e non siano previsti 27 punti « unici » a livello nazionale, con conseguente frammentazione e differenze nelle interfacce tecniche elaborate da ciascuno Stato membro, che comporta costi aggiuntivi per gli stessi Stati e anche per le piattaforme costrette a elaborare soluzioni tecniche diverse per ciascun punto « unico » nazionale;

Al riguardo, sarebbe opportuno che i 24 mesi previsti dalla proposta per l'attuazione della stessa siano suddivisi in un primo periodo per l'attuazione da parte degli Stati membri, e un successivo periodo che consenta alle piattaforme di disporre del tempo necessario per adeguarsi alle soluzioni messe in atto dalla Commissione europea e dagli Stati.

Altro aspetto importante è quello di considerare anche la figura dell'intermediario a cui molto spesso i proprietari affidano la gestione dei propri appartamenti, per la loro inserzione nelle piattaforme *online*, ai fini della locazione a breve termine. Sarebbe opportuno disciplinare ciò che rappresenta oggi la realtà più diffusa, ovvero l'intermediazione di piccole società di servizi che prendono in carico l'unità e provvedono a tutti gli adempimenti di legge previsti in capo ai proprietari, spesso con grandi difficoltà dovute all'assenza di facilitazioni operative. Peraltro tali intermediari, o « *property manager* », sono quelli che hanno contezza dell'intera gestione degli immobili, che spesso sono locati direttamente dal proprietario o dall'intermediario stesso, senza passare per le piattaforme *online*. In tal modo si garantirebbe un quadro più completo e preciso dei dati relativi al settore delle locazioni brevi.

Inoltre, per quanto riguarda i dati sulle attività di locazione, l'articolo 3, al punto 11), prevede che le piattaforme *online* comunichino il numero degli ospiti di un alloggio al momento della prenotazione, ma spesso avvengono variazioni dell'ultimo momento, rendendo quindi inaffidabile il dato comunicato dalle piattaforme. Pertanto, sarebbe opportuno prevedere che il dato sul numero degli ospiti sia fornito dai locatori o intermediari, che in Italia è già obbligatorio, da inserire nel punto unico d'ingresso.

Per quanto riguarda le sanzioni, la proposta di regolamento prevede che gli Stati membri stabiliscano sanzioni « efficaci, proporzionate e dissuasive » in caso di inadempimento da parte delle piattaforme *online*. Al riguardo l'Italia prevede sanzioni penali severe in capo ai locatori che omettano un adempimento o commettano errori ed imprecisioni nel fornire i dati alle autorità fiscali, comunali e soprattutto di ordine pubblico sull'identità delle persone che vengono ospitate. Tuttavia, considerata la quantità e la varietà dei dati da comunicare, che talvolta subiscono variazioni dell'ultimo momento, essendo affitti brevi, tali sanzioni potrebbero non essere proporzionate, come indicato dal regolamento.

Infine, potrebbe essere opportuno prevedere tra le informazioni da comunicare, anche il numero degli immobili gestiti da un locatore, per capire se è attività sporadica o assimilabile a quella imprenditoriale, nonché l'indicazione dell'immobile anche con il numero dell'interno o con l'identificativo del catasto, come prospettato nell'orientamento generale del Consiglio del 2 marzo 2023.