

# **POLITECNICO DI TORINO**

**Corso di Laurea Magistrale in Ingegneria Gestionale  
Percorso ICT e data analytics per il management**



**Politecnico  
di Torino**

**Analisi delle Regolamentazioni su Airbnb:  
Innovazione, Turismo Tradizionale e Comunità Locali**

**Relatore:**

Luigi Buzzacchi

**Candidato:**

Nikol Krasniqi

**A.A. 2022/2023**

**Sessione di Laurea dicembre 2023**

# INDICE

<b>1. INTRODUZIONE</b> .....	3
1.1 Una panoramica su Airbnb .....	4
1.2 La Sharing Economy .....	8
1.3 La Teoria della Disruptive Innovation .....	10
1.4 L'impatto di Airbnb sulle destinazioni .....	12
1.4.1 L'impatto sull'economia delle destinazioni .....	12
1.4.2 L'impatto sull'industria alberghiera .....	15
1.4.3 L'impatto sul Mercato Locale del Lavoro .....	20
1.4.4 L'impatto sui prezzi locali degli affitti a lungo termine .....	21
1.5 Piattaforme correlate ad Airbnb .....	24
<b>2. LA REGOLAMENTAZIONE</b> .....	27
2.1 La regolamentazione del Turismo .....	27
2.2 I motivi della regolamentazione .....	29
2.3 Metodi e tecniche per la regolamentazione di Airbnb .....	30
2.4 La regolamentazione dal punto di vista fiscale .....	35
2.4.1 In Italia .....	37
2.4.2 Nelle altre nazioni .....	42
<b>3. REGOLAMENTAZIONE DEL FENOMENO NELLE DIVERSE CITTÀ</b> .....	50
3.1 Europa .....	51
3.1.1 Parigi .....	51
3.1.2 Barcellona .....	54
3.1.3 Berlino .....	55
3.1.4 Lisbona .....	58
3.1.5 Amsterdam .....	61
3.1.6 Londra .....	62
3.1.7 Italia .....	63
3.2 America .....	69
<b>4. CONCLUSIONE E DISCUSSIONE</b> .....	73
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	75
<b>SITOGRAFIA</b> .....	77

# 1. INTRODUZIONE

Il turismo, un settore in continua evoluzione e tra i più dinamici a livello globale, ha assistito all'ascesa di Airbnb, una forza dominante nel panorama della Sharing Economy. Questa tesi si propone di analizzare a fondo il fenomeno Airbnb, partendo dalle sue origini fino ad esaminarne la crescita come esempio lampante di innovazione disruptiva e le sue ripercussioni sul tradizionale settore turistico e sulle comunità locali. L'indagine inizia con un'esplorazione di Airbnb, tracciando il suo sviluppo da un concetto di condivisione a un'entità aziendale di valore multimiliardario. Si prosegue poi esaminando il contesto più ampio della Sharing Economy, con particolare attenzione all'evoluzione del consumo collaborativo e al suo impatto sulle tradizionali dinamiche economiche.

L'analisi si addentra nell'effetto di Airbnb sull'economia delle destinazioni turistiche, esaminando l'impatto diretto sulla industria alberghiera, sul mercato del lavoro locale e sui prezzi degli affitti a lungo termine. Viene anche affrontato il tema delle molteplici piattaforme correlate o ispirate ad Airbnb, che evidenziano l'estensione e la varietà dell'impatto di questa innovazione.

Il fulcro della tesi è rappresentato dall'esplorazione della regolamentazione di Airbnb. Si discutono le ragioni dietro la necessità di regolamentare piattaforme come Airbnb, evidenziando come sia fondamentale bilanciare gli interessi dei singoli host, dell'industria turistica tradizionale e delle comunità locali. Vengono presentate diverse tecniche regolamentari, con uno sguardo particolare alle strategie fiscali adottate sia in Italia che a livello internazionale.

Infine, la tesi offre una panoramica esaustiva della regolamentazione di Airbnb in diverse città chiave nel mondo. Queste analisi forniscono intuizioni preziose per delineare un modello di regolamentazione ottimale, suggerendo soluzioni equilibrate che possano favorire la crescita e l'innovazione, tutelando allo stesso tempo le comunità locali e l'industria turistica tradizionale.

In conclusione, questa tesi ha enfatizzato l'importanza di un dialogo continuo e costruttivo tra i vari stakeholder coinvolti - dai governi locali alle comunità, dall'industria alberghiera tradizionale alle piattaforme di condivisione come Airbnb. Ciò è fondamentale per assicurare che le soluzioni regolamentative adottate siano non solo sostenibili ed equilibrate, ma anche adattabili alle mutevoli dinamiche del turismo globale e integrabili nel tessuto urbano. Un focus particolare è stato posto sull'analisi delle politiche innovative e flessibili adottate da città esemplari come Amsterdam e Parigi. Queste metropoli hanno dimostrato come sia possibile bilanciare in maniera efficace gli interessi dei singoli host, dell'industria turistica tradizionale e

delle comunità locali. In risposta alla domanda centrale della tesi, ovvero come le diverse regolamentazioni locali e nazionali influenzino l'operatività e l'espansione di Airbnb, è emerso che l'adozione di un modello di regolamentazione ottimale richiede un approccio olistico e personalizzato, che armonizzi gli interessi dei diversi stakeholder coinvolti in questo complesso panorama.

## **1.1 Una panoramica su Airbnb**

Airbnb è una piattaforma online che consente alle persone di offrire e affittare alloggi a breve termine in tutto il mondo. Sono disponibili diverse tipologie di alloggi: stanze condivise, stanze private e interi appartamenti, ma anche alloggi unici come castelli o ville.

Da quando è stata fondata nel 2007 a San Francisco, California, Airbnb ha conosciuto una rapida crescita. L'idea è nata quando due dei fondatori, Joe Gebbia e Brian Chesky, che all'epoca condividevano un loft, sistemarono tre materassini gonfiabili nel loro appartamento per affittarlo e guadagnare qualche soldo extra. Crearono un semplice sito web, [airbedandbreakfast.com](http://airbedandbreakfast.com), e offrirono i tre posti letto a dei visitatori, sfruttando la temporanea mancanza di camere d'albergo dovuta a una conferenza di design a San Francisco. In seguito, si unì al progetto un terzo componente, il ricercatore informatico di Harvard Nathan Blechardrczyk, e fondarono definitivamente l'azienda nel 2008. Trasformarono il loro sito in un servizio per altre persone che volevano pubblicizzare i loro spazi disponibili per ospitare turisti. In soli quattro anni, Airbnb ha raggiunto un milione di notti prenotate in 85 paesi diversi (Goree, 2016).

Ad oggi, l'azienda ha ospitato più di 200 milioni di ospiti in oltre 65.000 città in quasi 191 paesi. In particolare, in Italia Airbnb offre alloggi in tutto il territorio, soprattutto nelle città più grandi come Roma, con 25.000 annunci; Firenze, con 9.000 annunci; Milano, con 13.000 annunci e Venezia, con 6.000. A livello mondiale, ci sono più di 3 milioni di annunci (Airbnb.com, 2017). L'importanza del fenomeno è ancora più significativa se si considera la quota dell'intero parco immobiliare urbano destinato alla condivisione di case. Ad esempio, a Firenze, gli annunci di Airbnb rappresentano il 17,9% del totale degli alloggi, mentre nel piccolo paese di Matera, nel sud Italia, nel 2016, hanno raggiunto un preoccupante 25,3% (Picascia et al, 2017).

La piattaforma funziona in modo molto semplice. Chiunque può decidere di offrire una stanza o un appartamento attraverso il sito web, stabilendo un prezzo e un periodo specifico. Seguendo la terminologia di Airbnb, chi mette a disposizione i propri spazi viene chiamato "host", mentre gli

alloggi vengono definiti "annunci". I viaggiatori possono cercare gli annunci disponibili nella città o quartiere di loro interesse. Ogni annuncio è descritto attraverso un nome e varie caratteristiche, come: il tipo di alloggio (ad es. "intero appartamento"), una descrizione breve, il numero massimo di ospiti, il numero di letti e bagni e il prezzo per notte. Anche i servizi disponibili, come il Wi-Fi o l'asciugacapelli, sono elencati. Infine, la pagina dell'annuncio mostra le regole della casa stabilite dall'host, le politiche di cancellazione e le recensioni dei precedenti ospiti. Inoltre, ad ogni host sono associate alcune informazioni: una foto, una presentazione personale, tutti gli annunci che ha, le recensioni degli ospiti e i contatti certificati da Airbnb. Una volta scelto l'alloggio preferito, il viaggiatore può contattare l'host per ulteriori domande o inviare una richiesta di prenotazione. L'host può a sua volta fare domande e decidere se accettare o meno la richiesta (Airbnb.com, 2017).

Il prezzo viene stabilito unilateralmente e in modo indipendente dall'host. Si compone di tre elementi: prezzo per notte, costo di pulizia e, eventualmente, un costo per ospiti extra. Le entrate di Airbnb provengono invece dalla commissione di servizio. La società addebita agli ospiti una percentuale tra il 9 e il 12% della transazione e l'host del 3%. Infine, a seconda della località dell'annuncio, potrebbe essere aggiunta al prezzo l'IVA o altre tasse locali (Airbnb.com 2017)."

Una delle missioni dell'azienda è stabilire fiducia tra host e ospiti. L'ospitalità tra privati è spesso vista come più rischiosa rispetto all'industria alberghiera tradizionale. La possibilità di contattare l'host anticipatamente tramite messaggi diretti, come permette Airbnb, riduce queste incertezze (Guttentag, 2015). Inoltre, la piattaforma consente ai suoi utenti di costruire una reputazione online attraverso un sistema di valutazione e recensioni reciproche. Per affittare o prenotare un immobile, è obbligatorio creare un profilo utente; sia l'ospite che l'host possono valutarsi e recensirsi reciprocamente dopo l'esperienza. La residenza può anche essere valutata sotto vari parametri, dalla pulizia alla posizione, un sistema che permette agli host di mostrare la qualità (Bashir e Verma, 2016).

La piattaforma Airbnb offre anche all'host la possibilità di recensire l'ospite. Questo è un elemento nuovo rispetto ai siti delle più comuni OTA, che permettono solo ai viaggiatori di valutare gli hotel. Questa innovazione è sensata dato che l'ospitalità tra privati è vista come più rischiosa, anche per gli host che accolgono sconosciuti nelle loro case. Come afferma Lauterbach et al. (2009) riguardo a CouchSurfing, che consente anche recensioni reciproche, "I meccanismi di reputazione sono essenziali per le transazioni online, specialmente quando si traducono in interazioni offline".

In pratica, i visitatori di Airbnb tendono a dare più valore alla durata della pubblicazione di un annuncio o al numero di recensioni postate, piuttosto che alla valutazione in sé. Gli alloggi con una lunga presenza sul sito e con un alto numero di recensioni tendono a generare maggiori entrate. Quindi, la longevità dell'annuncio è un indicatore di affidabilità (Coyle e Yeung, 2016).

Infine, un altro strumento introdotto dall'azienda per garantire trasparenza e aumentare la fiducia degli utenti è la "Verifica dell'Identità"; questo sistema attesta che l'identità online dell'host corrisponda a quella reale. Gli host possono collegare i loro profili Airbnb ad altre pagine online personali o professionali (come Facebook o LinkedIn) e aggiungere un numero di telefono mobile ([airbnb.com/press](https://airbnb.com/press)).

Essendo Airbnb un intermediario tra host e ospiti, gli alloggi tendono ad essere più economici rispetto alle soluzioni tradizionali. Guttentag (2015) ha paragonato i prezzi delle sistemazioni Airbnb (stanze condivise, stanze private e appartamenti interi) con quelli degli hotel e ostelli in sei città diverse: Chicago, Montreal, Rio de Janeiro, San Francisco, Sydney e Venezia.

Analizzando le fasce di prezzo, le stanze condivise su Airbnb risultano paragonabili a camere di hotel 1-2 stelle, le stanze private a camere di hotel 3 stelle e gli appartamenti interi a camere di hotel 4-5 stelle. Ulteriori analisi mostrano che in media i prezzi di Airbnb sono inferiori rispetto alla categoria di camera d'hotel corrispondente. Ad esempio, il costo delle stanze condivise su Airbnb è inferiore rispetto alle camere d'hotel a una stella e così via. Una ricerca del 2013 condotta da Priceconomics per le principali città americane ha riscontrato risultati simili: risparmiare scegliendo Airbnb piuttosto che un hotel è del 21,2% per un intero appartamento e del 49,5% per una stanza privata.

La differenza di prezzo tra le sistemazioni Airbnb e le camere d'hotel può essere attribuita al fatto che gli host non hanno i costi fissi dei gestori alberghieri. Non sono necessarie grandi infrastrutture e i costi di manutenzione di una casa sono nettamente inferiori a quelli di un hotel. Inoltre, gli host hanno costi di personale assenti o minimi e le spese di pulizia sono spesso a carico dei viaggiatori. In molti paesi, gli host non sono nemmeno tassati (Bashir e Verma, 2016).

Oltre al vantaggio economico, Airbnb offre altri benefici: un'esperienza simile a quella domestica e l'accesso a comfort residenziali come cucina e lavatrice. Permette inoltre ai viaggiatori di vivere un'esperienza locale più autentica, interagendo con l'host e ricevendo consigli. Soggiornare in quartieri meno turistici può anche offrire una maggiore comprensione della cultura locale (Kaplan et al., 2015)."

Gli attributi più apprezzati dai viaggiatori al momento della prenotazione su Airbnb sono stati esaminati da Dogru e Pekin (2017). Gli autori sottolineano che "gli ospiti di Airbnb sono disposti a pagare di più per spazio, qualità, cordialità e esperienze uniche". In particolare, gli interi alloggi e le stanze private sono generalmente più richiesti, motivo per cui hanno un prezzo maggiore rispetto alle stanze condivise: il costo è superiore del 141% per gli alloggi interi e del 28% per le stanze singole. Presentare più foto dell'alloggio influisce positivamente sul prezzo. Inoltre, lo status di "super host", un riconoscimento di qualità assegnato dalla piattaforma agli host che soddisfano certi criteri (come esperienza, valutazioni elevate, nessuna cancellazione ecc.), porta a un aumento del prezzo dell'alloggio del 5%. Infine, l'accessibilità per le persone disabili, la adattabilità per famiglie e la disponibilità di lavatrice e asciugatrice sono correlati a prezzi più alti. Al contrario, il prezzo tende a diminuire all'aumentare della distanza dal centro città.

È evidente, e verrà discusso più approfonditamente in questo capitolo, che Airbnb rappresenta un'innovazione nel modello di business. Quindi, è importante definire cosa sia un modello di business. Secondo Rajala e Westerlund (2007), un modello di business è "il modo in cui si crea valore per i clienti e come un'azienda trasforma le opportunità di mercato in profitti attraverso un insieme di attori, attività e collaborazioni". Di conseguenza, il modello di business si differenzia dal servizio offerto, che è "un bene intangibile proposto al consumatore, che solitamente prevede l'interazione tra il fornitore e il cliente". Servizi simili possono, infatti, essere offerti attraverso modelli di business molto diversi. Ciò accade, ad esempio, tra l'industria alberghiera tradizionale e le piattaforme di alloggio tra pari: entrambe offrono alloggi temporanei ai turisti, ma con modelli di business molto diversi.

In merito a ciò, Bashir e Verma (2016) hanno analizzato Airbnb utilizzando i quattro componenti del modello di business identificati da Westerlund (2008). In termini di proposta di valore, Airbnb permette agli utenti di elencare residenze temporaneamente inutilizzate e offrire un alloggio più economico ai viaggiatori. Riguardo alle risorse e alle capacità, l'azienda si basa su una piattaforma digitale che mette in contatto ospiti e host gratuitamente. La logica economica e di guadagno è semplice: gli host possono fissare i loro prezzi e Airbnb addebita agli ospiti dal 9 al 12 per cento, e agli host il 3 per cento. Infine, gli attori nella rete aziendale sono pochi: gli unici "fornitori" dell'azienda sono i proprietari, che affittano immobili, e i fotografi freelance che possono essere chiamati a fotografare le stanze da pubblicare sul sito.

Al momento, Airbnb è l'azienda leader nel mercato degli alloggi tra pari, ma ha già molti concorrenti. I più popolari sono Wimdu, 9flats e Roomorama; ma anche Onefinestay, focalizzato su annunci di lusso. Grandi aziende hanno sviluppato piattaforme simili:

HomeAway (e la sua sussidiaria VRBO), HouseTrip e FlipKey (una sussidiaria di TripAdvisor). Infine, Couch Surfing è la più grande rete di ospitalità in cui gli host offrono gratuitamente alloggi ai turisti (Guttentag, 2015).

Airbnb è stato oggetto di una letteratura recente ma in rapida crescita. Inizialmente, è stato studiato come elemento significativo dell'economia condivisa. Più tardi, principalmente a causa della sua crescente popolarità, i contributi hanno iniziato a concentrarsi specificamente sulla condivisione di casa. Gli autori si sono concentrati in particolare sui seguenti aspetti: l'innovazione commerciale dietro la piattaforma di condivisione e l'impatto che gli affitti a breve termine hanno sulle economie delle destinazioni. Infatti, ci sono diverse conseguenze potenziali dell'ingresso della piattaforma online nell'industria del turismo, da una diminuzione dei prezzi delle camere d'albergo, all'aumento dei prezzi degli affitti a lungo termine, a una crescita improvvisa del turismo. La sezione seguente è destinata a riassumere i principali contributi relativi alle attività di Airbnb.

## **1.2 La Sharing Economy**

Il modello di business di Airbnb rientra nell'ambito dell'economia condivisa. Questo concetto fa riferimento a un mercato, spesso digitale, che collega chi offre con chi richiede. Airbnb si autodefinisce come "un sito web sociale che mette in contatto persone con spazi disponibili e chi cerca un alloggio" (airbnb.com, 2017).

L'economia condivisa è un fenomeno in rapida crescita negli ultimi anni, principalmente grazie agli sviluppi delle ICT. Oltre ad Airbnb, ci sono numerosi esempi di questo sistema di scambio, come Uber, Blablacar, Lyft, CouchSurfing, Just Park, Dog Vacay e UpWork. Grazie alle piattaforme online create da queste aziende, chiunque può decidere di affittare temporaneamente qualsiasi tipo di risorsa, da un passaggio, a un posto auto, a un divano, a ore di lavoro.

Poiché rappresenta una nuova modalità di consumo, non esiste ancora una definizione univoca di economia condivisa. Il termine è stato inserito nell'Oxford English Dictionary solo nel 2015. Si riferisce a un sistema che valorizza risorse sottoutilizzate grazie a un mercato più efficiente. Bostman (2015) identifica cinque elementi chiave per definire le aziende basate sulla condivisione: valorizzazione di risorse sottoutilizzate, una missione guidata dai valori, rispetto per i fornitori, benefici per l'utente senza necessità di proprietà, e una struttura basata su reti decentralizzate che promuovono un senso di comunità.

Riassumendo la letteratura sulla consumazione collaborativa, Suciu (2016) evidenzia alcune dimensioni chiave da considerare per identificare le tipologie di economie condivise. Queste includono:

1. Il tipo di risorsa (sottoutilizzata).
2. La natura del mercato: da pari a pari, azienda ad azienda, azienda a consumatore o scambio decentralizzato tra privati.
3. La riduzione dei costi di transazione: sostituire l'intermediario con una piattaforma digitale e condividere informazioni sul prodotto scambiato.
4. Se lo scambio è a scopo di lucro o no.
5. Il meccanismo di autoregolamentazione: reti orizzontali e partecipazione di una comunità.
6. La modalità di erogazione del servizio (online o offline).

Seguendo questa logica, Airbnb è una piattaforma di condivisione che sfrutta spazi domestici sottoutilizzati. La natura del suo mercato è da pari a pari, con scambi tra parti non aziendali. Gli host ricevono un pagamento monetario per la condivisione, caratterizzando uno scambio a scopo di lucro. La rete della piattaforma è orizzontale, senza una struttura gerarchica tra gli utenti. La consegna avviene offline e Airbnb riduce i costi di transazione, facilitando l'incontro tra host e ospiti.

Inoltre, esistono due modelli di scambio: il modello "Full Mesh", dove le aziende noleggiavano prodotti di loro proprietà, e il modello "Own-to-Mesh", dove l'azienda funge da piattaforma terza connettendo individui che redistribuiranno i loro beni. Airbnb appartiene a questa seconda categoria (Gansky 2014).

L'ascesa delle economie condivise è tipicamente guidata dal digitale. La maggior parte dei fattori che promuovono questi sistemi è legata alla tecnologia: diffusione di internet e smartphone, sviluppo di piattaforme IT e analisi dei big data. Questi strumenti facilitano l'incontro tra utenti e fornitori attraverso piattaforme di accoppiamento. La digitalizzazione ha anche abbassato le barriere all'ingresso in molte industrie perché richiede meno risorse finanziarie. Inoltre, internet ha semplificato le transazioni finanziarie e aumentato la trasparenza, come dimostra la reputazione online utilizzata anche da Airbnb. Altri due fattori determinanti sono la crisi finanziaria, che ha spinto le persone a cercare nuove risorse finanziarie, e la riduzione dei modelli di consumo (per ragioni economiche e sociali) (Felländer et al. 2015).

Secondo Felländer et al. (2015), questa esplosione guidata dalla tecnologia riduce i costi di transazione rendendo la ricerca del prodotto e delle informazioni più economica e rapida. I costi

di monitoraggio e applicazione sono anche ridotti grazie al sistema di reputazione online adottato da Airbnb. Anche i sistemi di pagamento online possono ridurre questi costi. Per quanto riguarda i costi di contrattazione, l'impatto dell'economia condivisa è incerto, poiché i meccanismi di determinazione dei prezzi variano. La nuova economia elimina intermediari, ma ciò può aumentare i rischi per fornitori e consumatori.

Ad esempio, l'effetto delle recensioni online è stato esplorato in molte aree. Una correlazione positiva tra recensioni e vendite è stata osservata, soprattutto nelle fasi iniziali di un prodotto. Ciò riduce le incertezze degli acquirenti (Hu et al., 2008). Questo fenomeno, noto come "word of mouth" online, è rilevante anche nel settore alberghiero, specialmente con l'avvento delle Agenzie di Viaggio Online (OTAs) come Expedia. Le recensioni positive aumentano l'intenzione di prenotare e tutte le recensioni influenzano la consapevolezza del consumatore. Più un albergo è sconosciuto, maggiore è l'impatto delle recensioni, suggerendo che, in generale, le recensioni online sono vantaggiose per gli albergatori (Vermeulen e Seegers, 2009).

Alcuni studi sostengono che l'economia condivisa non riguarda veramente la condivisione. Il termine "condivisione" implica uno scambio tra persone che si conoscono, senza profitto; non dovrebbe essere una pratica mediata dal mercato. Da questa prospettiva, l'economia condivisa è un modo efficiente per accedere alle risorse evitando i problemi della proprietà. Il comportamento degli agenti è motivato dal valore utilitaristico piuttosto che dal valore sociale (Eckhardt e Bardhi, 2015). È importante notare che l'economia condivisa può influenzare le industrie tradizionali, portando a questioni normative, in particolare nel caso di Airbnb.

### **1.3 La Teoria della Disruptive Innovation**

Alcuni studi hanno esaminato Airbnb come un'innovazione dirompente. Questa teoria è stata introdotta da Clayton Christensen nel 1995. Un prodotto dirompente è un prodotto di nuova introduzione che sfida le aziende consolidate del mercato. In genere, ha prestazioni inferiori rispetto ai prodotti leader, ma offre nuovi benefici ai consumatori. Questo accade spesso quando le aziende stabilite si concentrano sul segmento di consumatori più esigente e redditizio, mentre le nuove aziende propongono un prodotto o servizio per i segmenti trascurati o creano un nuovo mercato. Se le aziende leader sottovalutano il potenziale delle nuove, queste possono conquistare il mercato principale. Questo è il fenomeno della "Disruptive Innovation". Dal punto di vista temporale, il passaggio dal vecchio al nuovo mercato avviene lentamente. Infatti, secondo la teoria, nelle sue prime fasi, il nuovo prodotto è considerato inferiore; guadagnerà una dimensione di mercato significativa solo quando la sua qualità sarà sufficiente per soddisfare il mercato mainstream (Christensen et al., 2015).

Ci sono vari esempi di innovazioni dirompenti in molti settori, compreso il turismo. Ad esempio, le OTA (Agenzie di Viaggio Online) come Expedia, stanno riducendo progressivamente le agenzie di viaggio tradizionali, che ora si concentrano su viaggi più complessi e costosi (Guttentag, 2015). Airbnb è sicuramente un'innovazione nel settore alberghiero, vista come un'innovazione del modello di business piuttosto che del prodotto o del processo; e, secondo molti teorici del business, offre un vantaggio competitivo maggiore.

Guttentag (2015) ha esplorato se la teoria dell'innovazione dirompente fosse applicabile ad Airbnb. Le tre ragioni per cui il modello di business potrebbe essere dirompente sono le seguenti. Innanzitutto, l'evoluzione di Airbnb coincide con l'ipotesi della teoria. Il mercato ha registrato una crescita lenta dal 2008 e solo nel febbraio 2011 ha raggiunto il primo milione di notti prenotate. Tuttavia, solo quattro mesi dopo, nel giugno 2011, è stato raggiunto il secondo milione. Airbnb potrebbe offrire una variante al tradizionale mercato dell'alloggio turistico, ora dominato da aziende formali come gli alberghi. Offre la possibilità di essere ospitati da persone comuni. Sebbene i Bed and Breakfast tradizionali esistessero già, Airbnb ha semplificato la promozione degli alloggi online, attirando clienti per conto dei proprietari di appartamenti. Inoltre, è più semplice per i proprietari gestire Airbnb.com rispetto a un sito web o pagina Facebook propri. La pubblicazione è gratuita e l'azienda gestisce prenotazioni e pagamenti.

Queste caratteristiche, unite alla rapida crescita di Airbnb, hanno portato alcuni a definirla un'innovazione dirompente. Come suggerisce la teoria, per essere dirompente, un'innovazione deve presentare lacune in alcune aree rispetto ai prodotti leader, ma eccellere in nuovi aspetti. Sebbene Airbnb possa non eguagliare gli alberghi in termini di qualità del servizio, sicurezza e reputazione, offre prezzi più bassi e altri benefici legati al soggiorno in una residenza. Tuttavia, la piattaforma sta cercando di migliorare questi aspetti, offrendo meccanismi di verifica dell'identità e un servizio clienti telefonico 24 ore su 24.

Una seconda ipotesi potrebbe considerare il sistema di alloggio peer-to-peer non come dirompente, ma come alternativo all'industria alberghiera tradizionale. Guttentag (2015) sottolinea che, nonostante alcuni limiti di Airbnb, come le preoccupazioni sulla sicurezza e la prenotazione meno immediata rispetto agli alberghi, esistono evidenze che suggeriscono che la piattaforma possa coesistere con l'industria alberghiera, piuttosto che sostituirla.

In sintesi, anche se è improbabile che Airbnb sostituisca completamente l'industria alberghiera, potrebbe avere un impatto significativo su di essa.

## **1.4 L'impatto di Airbnb sulle destinazioni**

Airbnb offre vantaggi sia ai proprietari che agli affittuari: i primi possono guadagnare un reddito extra, mentre i secondi possono viaggiare a costi inferiori. Tuttavia, l'azienda è al centro di numerose discussioni, sia accademiche che politiche o tra i cittadini, a causa del suo potenziale impatto sull'economia delle destinazioni. Negli ultimi anni, sono stati raccolti dati per valutare l'effetto della massiccia presenza di Airbnb sul settore turistico, sull'industria alberghiera tradizionale e sulla qualità della vita dei cittadini. Queste informazioni e le relative analisi possono fornire la base per definire un quadro normativo per l'attività di affitto a breve termine. Come verrà discusso successivamente, la questione normativa è fondamentale nel dibattito su Airbnb e, più in generale, sulle economie condivise.

### **1.4.1 L'impatto sull'economia delle destinazioni**

Ci sono molteplici motivi per cui le destinazioni potrebbero trarre beneficio dall'attività di Airbnb. Primo, Airbnb stessa afferma di essere un'alternativa all'industria alberghiera, permettendo di viaggiare a chi non l'avrebbe fatto altrimenti. In particolare, la compagnia stima che il 35% dei suoi utenti non avrebbe viaggiato o si sarebbe fermato meno se non fosse stato per le sistemazioni Airbnb. Un aumento dell'offerta di stanze potrebbe stimolare la domanda e attirare turisti, con effetti positivi sull'economia turistica complessiva. L'ultima indagine economica commissionata da Airbnb, concentrata sul suo impatto sulle destinazioni, è stata condotta in Belgio tra agosto 2016 e agosto 2017. Nel periodo preso in considerazione, sono stati registrati 779.000 ospiti che hanno generato un reddito extra per gli host di quasi 2.100 dollari all'anno. Lo studio ha anche stimato la spesa totale degli ospiti intorno ai 241 milioni di dollari e l'attività economica totale generata da host e ospiti intorno ai 304 milioni di dollari (airbnbcitizen.com, 2017).

Altri aspetti possono giustificare l'impatto positivo di Airbnb. Ad esempio, Open Homes è un progetto di servizio alla comunità di Airbnb nato nel 2012, che permette agli host di accogliere gratuitamente vittime di disastri naturali, conflitti o eventi simili. Ciò avviene grazie a una partnership tra la compagnia e agenzie governative locali o organizzazioni di soccorso, come la Croce Rossa. Gli host possono anche decidere di offrire le loro case ai soccorritori. Ad esempio, nel giugno 2017, dopo l'incendio della Grenfell Tower a Londra, diverse persone hanno offerto alloggi gratuitamente ai soccorritori della Croce Britannica attraverso la piattaforma (The Independent, 2017).

Inoltre, Airbnb offre una certa flessibilità nel gestire le fluttuazioni dei livelli di occupazione, il che è particolarmente utile durante grandi eventi, che potrebbero esaurire temporaneamente le stanze d'albergo. Non è un caso che il successo di Airbnb sia iniziato con la Democratic National Convention a Denver nel 2008, quando i fondatori hanno potuto promuovere il loro servizio grazie a una carenza di camere d'albergo nella città. Grazie alla sua capacità di assorbire picchi di domanda, l'azienda spesso collabora con località e organizzatori di eventi di grande portata. Gli eventi più noti in cui le inserzioni Airbnb hanno avuto un ruolo importante sono le Olimpiadi estive di Londra nel 2012, con 9700 ospiti, e i Mondiali in Brasile nel 2014. L'azienda sostiene che in tali casi la presenza di Airbnb abbia beneficiato sia gli host che gli ospiti, nonché i quartieri in cui si trovano le inserzioni. Inoltre, una ricerca commissionata da Airbnb ha scoperto che i viaggiatori si fermano 2,2 giorni in più quando scelgono il sito di alloggio, aumentando le spese totali dei visitatori nelle attività commerciali delle destinazioni. Infine, collaborare con gli host può essere positivo anche per i governi locali, poiché le infrastrutture necessarie per ospitare grandi eventi sono estremamente costose e non sempre sostenibili dal punto di vista ambientale (airbnbciitizen.com, 2017).

Un altro dibattito riguarda l'effetto delle attività di affitto a breve termine sui quartieri delle destinazioni, in quanto permette ai turisti di soggiornare in aree residenziali. Ciò potrebbe generare conflitti tra viaggiatori e residenti. L'ipotesi in cui gli host affittano letti o stanze extra nella propria casa, o decidono di elencare la residenza in cui vivono mentre sono temporaneamente assenti, aumenta la possibilità dell'arrivo di turisti in quartieri residenziali. A Londra, ad esempio, le stanze condivise e le stanze private coprono gran parte della città, comprese le aree suburbane, mentre gli alberghi e gli appartamenti interi di Airbnb sono più concentrati nel centro della città (Quattrone, 2016). È possibile che i quartieri residenziali non siano attrezzati per gestire servizi e strutture per turisti.

Nel 2015, il Parlamento del NSW a Sydney ha avviato uno studio sulla pertinenza delle normative relative agli affitti a breve termine. Analizzando le presentazioni dei governi locali, Guerran e Phibbs (2017) hanno individuato potenziali problemi quando i turisti occupano spazi residenziali. Molti residenti hanno espresso preoccupazioni riguardo agli affitti Airbnb, citando problemi come rumore, problemi di parcheggio e gestione dei rifiuti. La principale preoccupazione era l'afflusso di volti sconosciuti nelle loro aree. Inoltre, sono emerse preoccupazioni riguardo alle misure insufficienti in materia di incendi e sicurezza.

Un dibattito significativo riguarda l'ulteriore reddito che Airbnb fornisce agli host, aiutandoli a compensare le spese abitative. Sebbene la ricerca su questo argomento sia limitata, in parte perché Airbnb è reticente con le sue statistiche sugli utenti, Guerran e Phibbs (2017)

suggeriscono che Airbnb aiuti a compensare i costi abitativi principalmente quando gli host condividono spazi con gli ospiti. Tuttavia, solo una frazione di host beneficia in modo significativo, con la maggior parte che guadagna tra il 10% e il 19% dei canoni di locazione e dei mutui medi nella loro area. Gli autori sottolineano anche la potenziale esclusione di coloro senza accesso a internet o i mezzi per elencare proprietà.

Approfondendo ulteriormente, Picascia et al. (2017) hanno esaminato la disparità di reddito tra gli host di Airbnb in tredici città italiane. I loro risultati, utilizzando l'indice di Gini, hanno mostrato una pronunciata disuguaglianza in queste destinazioni. I dati indicavano una tendenza crescente alla disuguaglianza dal 2015 al 2016, suggerendo che un gruppo limitato raccoglie i principali benefici di Airbnb. Hanno anche notato che gli annunci più vicini ai centri città guadagnavano tipicamente redditi più elevati.

Dall'altra parte, Sperling (2015) sostiene che il reddito derivante da Airbnb rappresenti uno strumento per contrastare la stagnazione del reddito della classe media negli Stati Uniti, fenomeno che ha colpito il paese negli ultimi quindici anni. Incaricato da Airbnb, ha esaminato cinque città americane: Portland, Los Angeles, New York, San Francisco e Boston. In queste destinazioni, la maggior parte degli host affitta la propria abitazione principale per circa 66 giorni all'anno, e il reddito annuo stimato tipico di un host è di 7.530 dollari. Considerando che il reddito medio per famiglia negli Stati Uniti è di 52.770 dollari all'anno, questa cifra corrisponde a un aumento del 14% del reddito. L'entrata da Airbnb funge da risorsa di risparmio liquido durante i periodi di transizione economica. Sperling (2015) evidenzia che 7.530 dollari corrispondono all'78% di una tipica rata mensile del mutuo. Infine, nelle cinque città osservate, un numero considerevole di host Airbnb ha un reddito inferiore alla media o fa parte dell'80% delle famiglie americane che guadagnano 100.000 dollari o meno all'anno.

Quattrone e collaboratori (2016) hanno analizzato il mercato di Airbnb nella città di Londra, raccogliendo informazioni su annunci e host. Il set di dati, raccolto tra marzo 2012 e giugno 2015, comprende oltre 14.000 host, più di 17.000 annunci e 220.075 recensioni degli ospiti. Ha scoperto che a Londra gli annunci sono concentrati nelle zone attrattive e accessibili, non dove ci sono più case che appartamenti e dove ci sono più proprietà possedute piuttosto che affittate. Inoltre, i quartieri con un'alta densità di proprietà Airbnb sono caratterizzati da residenti giovani, impiegati, competenti in tecnologia e nati fuori dal Regno Unito. Si è anche evidenziato che le stanze (sia condivise che private) tendono ad essere offerte da host con un alto livello di istruzione nati fuori dal Regno Unito, mentre gli appartamenti interi sono offerti dai proprietari di abitazioni di alto livello. Per quanto riguarda la tendenza all'adozione, è chiaro che nelle

prime fasi l'area più penetrata era il centro città popolato da residenti giovani e etnicamente diversificati (probabilmente studenti). In periodi più recenti, i predittori dell'hosting tendono ad essere il basso reddito e il numero di case affittate. Anche i nuovi aderenti tendono a non possedere la residenza che elencano. Riguardo alla domanda di Airbnb (stimata dal numero di recensioni), è maggiore nel centro città e nelle zone attrattive. Questo dato è costante durante il periodo di osservazione. Come verrà presentato nel secondo capitolo, gli autori suggeriscono che la concentrazione di Airbnb nei quartieri centrali della città può comportare diverse criticità, come l'aumento insostenibile del turismo e l'esacerbazione delle differenze socio-economiche tra i quartieri, che potrebbero necessitare di un intervento normativo per essere attenuate. In particolare, Quattrone e collaboratori (2016) sottolineano l'importanza degli interventi specifici locali, poiché ogni comune presenta condizioni iniziali particolari che influenzano inevitabilmente come l'ingresso della piattaforma si sviluppa all'interno del territorio.

### **1.4.2 L'impatto sull'industria alberghiera**

La parte più rilevante della letteratura riguardante Airbnb si concentra sulla stima dell'impatto del sistema di alloggio peer-to-peer sull'industria alberghiera tradizionale. È infatti evidente che i due modelli di business, pur essendo diversi, offrono servizi simili: alloggi temporanei per i viaggiatori.

STR Global, una società internazionale che fornisce dati di mercato agli hotel, ha esaminato le variazioni nelle prestazioni alberghiere a seguito dell'ingresso di Airbnb in 13 destinazioni situate in diverse parti del mondo: Barcellona, Boston, Londra, Los Angeles, Città del Messico, Miami, New Orleans, Parigi, San Francisco, Seattle, Sydney, Tokyo e Washington, D.C. Il periodo di osservazione copre gli anni 2013-2016.

## Largest Lodging Companies by Rooms/Listings Less Unavailable, Shared Rooms, Private Rooms and Large Listings

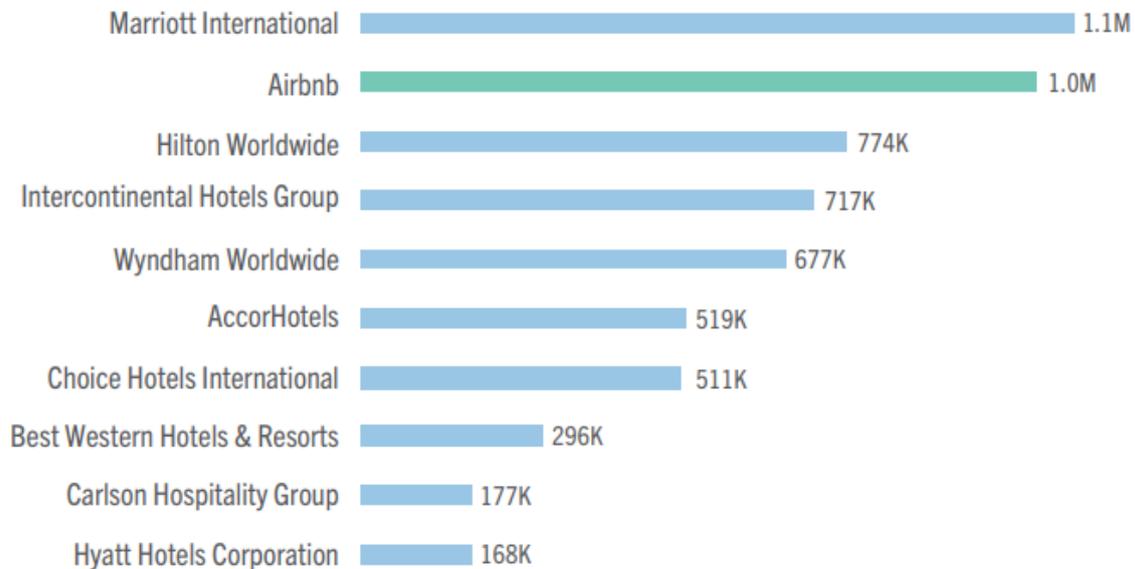


Figura 1.1 Dati tratti da “Airbnb 6 Hotel Performance: Un’analisi di dati proprietari in 13 mercati globali”

La Figura 1.2 nella pagina precedente presenta un confronto tra l'offerta di Airbnb e quella delle principali compagnie internazionali di alloggio nel 2016. I risultati indicano che l'occupazione degli alloggi Airbnb era generalmente più alta nelle città dove anche gli hotel avevano un'elevata occupazione, ma l'occupazione degli hotel superava comunque quella degli annunci Airbnb. La quota stimata della domanda di Airbnb è del 4% e la quota dei ricavi del 3%.

Secondo Jessica Haywood, Patrick Mayoock, Jan Freitag, Kwabena Akuffo Owoo e Fiorilla Blase (2016); *Airbnb & Hotel Performance, un'analisi di dati proprietari in 13 mercati globali*, per quanto riguarda le caratteristiche dei clienti, Airbnb sostiene che l'età media dei suoi utenti è di 35 anni e che il 53% sono donne; d'altra parte, gli hotel riferiscono che la maggior parte dei viaggiatori ha un'età compresa tra i 35 e i 54 anni e che il 63% degli host è di sesso maschile. Per stimare il tipo di viaggiatori dei due modelli operativi, STR ha confrontato i giorni della settimana più prenotati. Si è scoperto che gli hotel sono più frequentati nei giorni feriali, mentre Airbnb è più utilizzato nei fine settimana; ciò può suggerire che Airbnb sia più orientato verso il tempo libero. Lo studio ha inoltre confermato l'ipotesi di Airbnb secondo cui gli ospiti tendono a soggiornare più a lungo quando scelgono Airbnb.

Nella maggior parte dei mercati osservati, Airbnb ha riportato una crescita dell'offerta superiore al 30% e una crescita della domanda del 20% tra il 2015 e il 2016. Invece, l'industria

dell'alloggio ha sperimentato una crescita minore. Naturalmente, nel confronto, è necessario considerare la bassa base di partenza di Airbnb.

### Airbnb Supply and Demand Growth July 2016, 12-Month Moving Average

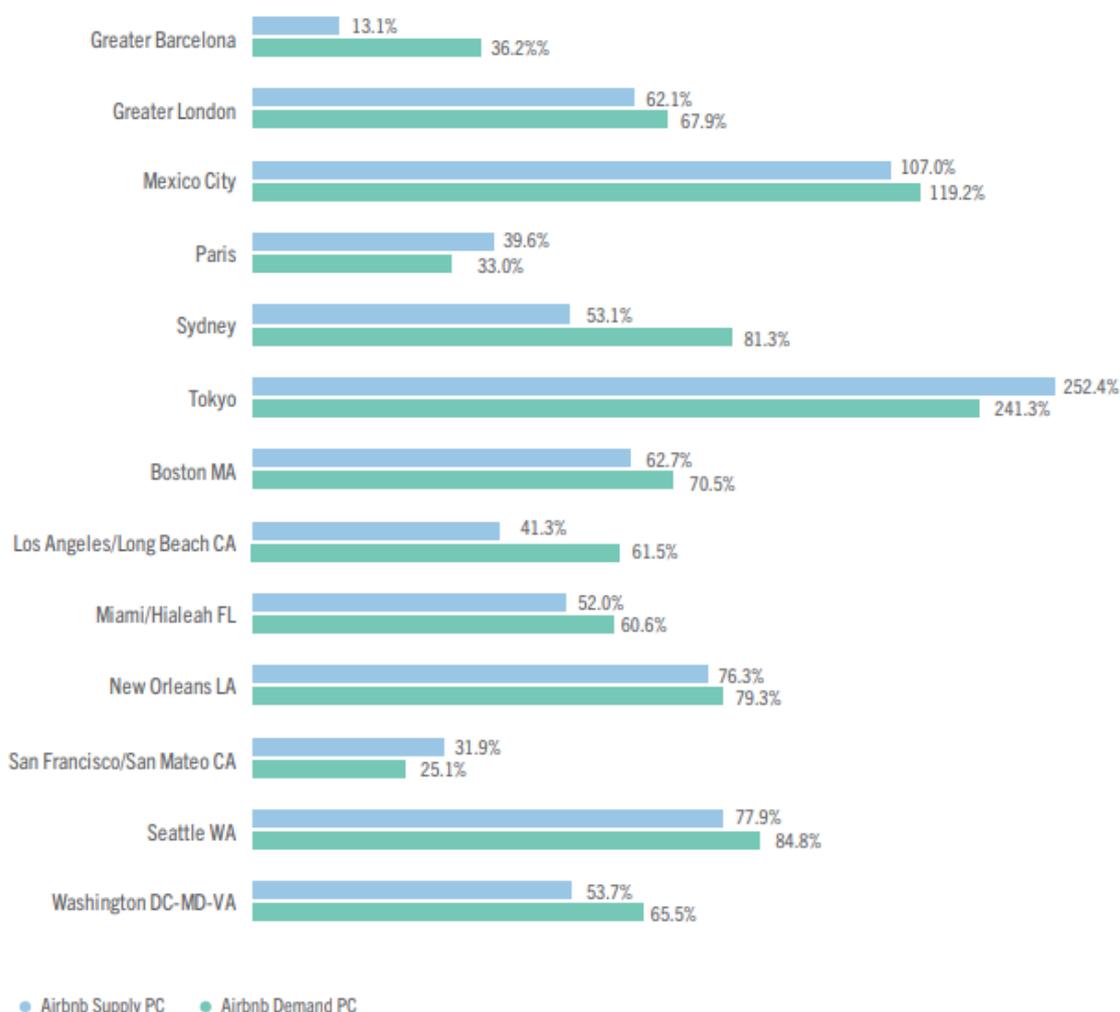


Figura 1.2. Dati tratti da "Airbnb 6 Hotel Performance: Un'analisi di dati proprietari in 13 mercati globali"

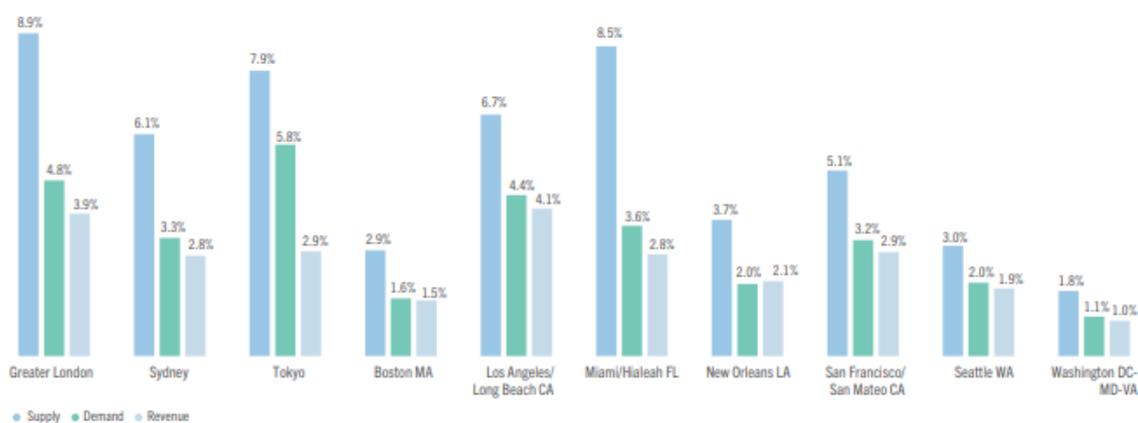
Osservando le "notti di compressione", cioè quelle notti in cui gli hotel si avvicinano al pieno occupazione, STR ha registrato una crescita costante con un calo nel 2016. Ciò suggerisce che la flessibilità di Airbnb durante i picchi di domanda non ha influenzato significativamente gli hotel durante il periodo di osservazione. Infatti, a causa del basso investimento iniziale e dei bassi costi fissi, gli annunci Airbnb sono generalmente considerati più capaci di adeguarsi alle

fluttuazioni della domanda rispetto agli hotel tradizionali. Questo può verificarsi soprattutto durante i picchi di stagionalità.

Per valutare se Airbnb ha un impatto sul potere di prezzo degli hotel, STR ha confrontato il Premio del Tasso Medio Giornaliero (ADR) nelle notti di compressione, ovvero la misura dell'aumento del prezzo medio giornaliero delle camere d'albergo durante i periodi di punta.

Il trend è rimasto stabile (intorno al 30%) ma la volatilità è leggermente aumentata, suggerendo un impatto minimo dell'aumento dell'offerta dovuto all'arrivo di Airbnb. Nei mercati non statunitensi, il trend si è mostrato meno stabile.

### Airbnb's Share of Supply, Demand and Revenue (Hotels + Airbnb) July 2016, 12-Month Moving Average



Note: We excluded Barcelona, Mexico City and Paris from the market share analysis because STR's hotel sample in these markets is insufficient.

Figura 1.3 Dati tratti da "Airbnb 6 Hotel Performance: Un'analisi di dati proprietari in 13 mercati globali"

Zervas e altri (2014) hanno investigato fino a che punto Airbnb si sostituisca agli alloggi alberghieri. Hanno utilizzato la presenza di Airbnb in Texas, USA, e un pannello decennale di entrate fiscali trimestrali per gli hotel del Texas. L'obiettivo della ricerca era, difatti, valutare l'impatto di Airbnb sui ricavi degli hotel. Il periodo analizzato andava dal 2008 al 2013, e includeva 22.000 soggiorni Airbnb e 4.000 hotel in Texas. Il risultato è che la penetrazione di Airbnb è correlata negativamente con le performance economiche degli hotel: un aumento dell'1% negli annunci Airbnb si traduce in una diminuzione dello 0,05% nei ricavi totali degli hotel. Per approfondire l'analisi, gli autori hanno isolato gli hotel di lusso e quelli focalizzati sui viaggiatori d'affari, come gruppi di controllo. L'ipotesi era che, data la ridotta quantità di servizi offerti dalle residenze Airbnb, gli hotel di fascia più bassa potrebbero essere più direttamente colpiti dagli affitti a breve termine, rispetto agli hotel di fascia alta e agli hotel business, che

potrebbero puntare a un diverso segmento di viaggiatori. Il risultato è che Airbnb è distribuito in modo non uniforme nell'industria alberghiera: gli hotel di fascia più bassa subiscono la maggior parte dell'impatto finanziario. L'impatto sugli hotel di lusso non è significativo. Inoltre, più servizi business gli hotel offrono e meno sono influenzati dalla penetrazione degli annunci.

Zervas e altri (2014) hanno anche realizzato una serie di simulazioni controbilanciate di possibili interventi regolatori. Nello specifico, hanno formulato due ipotesi: il divieto di affittare alloggi non condivisi e il permesso di affittare solo un annuncio per host. Hanno scoperto che entrambe le regolamentazioni potrebbero ridurre l'impatto di Airbnb sull'industria alberghiera, ma la prima ipotesi mostra un risultato più significativo. Infatti, il guadagno annuale atteso nei ricavi per gli hotel economici nel primo caso è di  $\$56.000 \pm \$22.000$ , mentre il guadagno atteso per gli hotel economici limitando la possibilità di affittare agli host con una singola proprietà ciascuno è minore:  $\$11.000 \pm \$18.000$ .

In conclusione, secondo la ricerca citata, Airbnb rappresenta una minaccia competitiva legittima per l'industria dell'ospitalità. Tuttavia, Zervas e altri (2014) hanno anche scoperto che un aumento dell'offerta di camere di hotel tradizionali in Texas è associato con una diminuzione approssimativa dello 0,29% nei ricavi degli hotel. Pertanto, l'effetto che la penetrazione degli annunci ha sull'industria alberghiera è un sesto dell'impatto di un aumento nel numero delle camere d'albergo fornite.

Neeser (2015) ha replicato lo studio di Zervas in Europa, esaminando l'effetto di Airbnb sui ricavi per camera disponibile (RevPAR), sui prezzi delle camere d'albergo e sul tasso di occupazione delle camere in Norvegia, Finlandia e Svezia, utilizzando dati raccolti dal 2004 al 2015. Il RevPAR, che rappresenta il prodotto tra il prezzo e il tasso di occupazione della camera, è un indicatore molto usato nell'industria alberghiera. I risultati indicano che un aumento del 10% dell'offerta di Airbnb comporta una diminuzione dello 0,111% nei ricavi mensili per camera. Il coefficiente aumenta eliminando le camere condivise; ciò potrebbe riflettere la maggiore probabilità che gli ospiti degli hotel sostituiscano l'alloggio alberghiero con stanze singole o appartamenti interi piuttosto che con spazi condivisi. Al contrario, eliminando annunci speciali come igloo o barche, l'effetto di Airbnb diminuisce, dimostrando che questi tipi di alloggio competono con l'industria alberghiera. Inoltre, Airbnb ha un impatto minore sugli hotel che offrono servizi per affari, come sale conferenze, confermando l'ipotesi di Zervas e altri (2014). Lo studio esamina anche i diversi tipi di ospiti dei due modelli di business: la maggior parte degli ospiti degli hotel proviene dallo stesso paese in cui l'hotel è situato, mentre i viaggiatori stranieri tendono a frequentare di più Airbnb.

Nel 2016, un altro studio correlato è stato condotto sulle città di San Francisco e Chicago tra il 2008 e il 2014. Lo studio includeva solo appartamenti interi e camere private, ipotizzando che le camere condivise fossero più in concorrenza con gli ostelli piuttosto che con gli hotel. La performance degli hotel era approssimata come tasso di occupazione. La penetrazione di Airbnb non ha avuto un impatto significativo sul tasso di occupazione di San Francisco, ma un impatto marginalmente significativo a Chicago. Sarebbe interessante indagare se Chicago ha più hotel economici o meno viaggiatori d'affari rispetto a San Francisco. Questo risultato suggerisce che è improbabile che Airbnb soppianti l'industria alberghiera, ma può comunque avere un impatto limitato, specialmente sugli alloggi degli hotel di fascia più bassa (Goree, 2016).

Tuttavia, Coyle e Yeung (2016) hanno riscontrato un impatto positivo di Airbnb sulle performance degli hotel in 14 grandi città europee. Se l'offerta di annunci Airbnb aumenta del 10%, il tasso di occupazione degli hotel aumenterebbe del 5,7%. Inoltre, l'ADR aumenterebbe dello 0,15% e i ricavi totali dello 0,27%. Ciò potrebbe sembrare in contrasto con i risultati precedenti, ma può essere spiegato dal fatto che i viaggiatori che non passano dagli hotel ad Airbnb sono caratterizzati da una curva della domanda relativamente rigida.

### **1.4.3 L'impatto sul Mercato Locale del Lavoro**

La sharing economy potrebbe anche avere un impatto sul mercato del lavoro delle industrie più tradizionali. Un esempio popolare è Uber, la piattaforma di condivisione auto, la cui presenza ha sollevato molte preoccupazioni sulle conseguenze per i tassisti. Pertanto, i regolatori potrebbero avere un forte interesse a comprendere se la penetrazione di Airbnb abbia implicazioni sui lavoratori del settore alberghiero.

L'effetto della digitalizzazione sul mercato del lavoro è oggetto di un numero crescente di analisi. Degryse (2016) ha identificato l'eventuale impatto sul mercato del lavoro derivante dalla digitalizzazione dell'economia. Ovviamente, questa rivoluzione economica può favorire la creazione di nuovi posti di lavoro, specialmente nel campo informatico. D'altro canto, c'è la minaccia della distruzione del lavoro, della crescita senza occupazione e di una crescente insicurezza dei lavori. Infine, da un punto di vista normativo, questioni come le condizioni di lavoro e l'erosione della base fiscale dovrebbero essere centrali nel dibattito.

Suiciu (2016) ha esaminato tre ipotesi: se alti tassi di penetrazione di Airbnb si correlano con meno impiegati nel settore alberghiero, se si correlano con meno impiegati a tempo pieno nel settore alberghiero e se si correlano con salari giornalieri inferiori. L'indagine è stata condotta in

20 città tedesche tra il 2010 e il 2014; l'attività di Airbnb in Germania è iniziata nel 2012. Le città sono state suddivise in due gruppi in base al livello di penetrazione di Airbnb (approssimato nel numero di annunci per 100.000 abitanti in ogni città). I risultati mostrano che sia il livello di impiego che il tipo di impiego sono stabili e non si registra un cambiamento significativo a partire dal 2012. Tuttavia, esiste una piccola correlazione negativa tra la presenza di Airbnb e i salari giornalieri per le città. Dopo il 2012, il salario giornaliero dei lavoratori è dal 2% al 6% inferiore nelle città con alta penetrazione di Airbnb rispetto alle città con bassa penetrazione. L'effetto è leggermente maggiore quando si considerano solo gli impiegati a tempo pieno (dal 1% al 4%-5% quando vengono aggiunte variabili di controllo). La stessa cosa accade quando la stessa analisi viene condotta concentrandosi solo sulle piccole e medie imprese nel settore alberghiero. Ancora una volta, la conclusione è che anche se non esiste una forte relazione causale tra la penetrazione di Airbnb e l'industria alberghiera, esiste almeno una correlazione non trascurabile.

Uno studio simile è stato condotto in Idaho, USA. La ricerca aveva l'obiettivo di stimare l'effetto dell'introduzione dell'offerta di stanze di Airbnb sul livello di occupazione turistica annuale tra il 2009 e il 2013. I risultati mostrano una correlazione positiva e significativa tra la presenza di Airbnb e l'occupazione nel settore del turismo. Tuttavia, l'effetto marginale dell'ingresso di Airbnb diminuisce man mano che aumenta il numero di annunci. Ciò potrebbe significare che il sistema di alloggio peer to peer potrebbe giovare all'intera industria del turismo, generando nuovi posti di lavoro, perché più turisti sono in grado di viaggiare. Il fatto che l'effetto marginale diminuisca con l'aumento del numero di annunci può essere interpretato come il risultato dell'effetto negativo che Airbnb ha sugli hotel di fascia bassa. Mentre i lavoratori degli hotel economici potrebbero perdere il loro lavoro, i padroni di casa di Airbnb non assumono nuovi dipendenti (Fang et al, 2016).

#### **1.4.4 L'impatto sui prezzi locali degli affitti a lungo termine**

Analizzando l'offerta nel sistema di alloggio peer-to-peer, non ci sono solo proprietari che offrono i loro spazi in eccesso, ma anche locatori esistenti che potrebbero decidere di offrire a inquilini a breve termine piuttosto che a lungo termine. Dopo l'ingresso di Airbnb, i proprietari di case valutano quale sia l'opzione più redditizia tra affittare il loro appartamento a inquilini a lungo o breve termine. Pertanto, la possibile conversione da affitto permanente a alloggio turistico è un ulteriore problema spesso sollevato dagli oppositori di Airbnb. Infatti, vi sono preoccupazioni che i proprietari di immobili potrebbero passare da affitti residenziali a lungo termine a locazioni brevi su Airbnb nelle grandi città. Questo potrebbe esacerbare l'accessibilità

degli affitti a lungo termine, ridurre la disponibilità di alloggi a lungo termine e mettere sotto pressione il mercato immobiliare. Le autorità cittadine sono molto interessate a indagare su questa possibilità, al fine di prevenire eventualmente che l'economia della condivisione riduca l'offerta di alloggi disponibili per i residenti.

Questo argomento è particolarmente popolare sui giornali. Businessinsider.uk nel 2016 ha pubblicato un articolo intitolato "Ecco esattamente cosa fa Airbnb agli affitti nelle città popolari", descrivendo come l'ingresso di Airbnb potrebbe esacerbare i prezzi degli affitti nei quartieri più gettonati delle grandi città, come Londra o New York. Anche il Wall Street Journal ha riportato un'intervista con Edward Kung, professore associato di economia presso l'Università della California a Los Angeles e co-autore di un articolo di lavoro che cerca di valutare questo fenomeno. The Guardian si è concentrato sull'effetto di Airbnb ad Amsterdam. Questi sono solo alcuni dei numerosi esempi dell'attenzione che la stampa sta dedicando al rischio che Airbnb possa far aumentare i prezzi degli affitti a lungo termine.

Lee (2016) ha condotto un'analisi su come Airbnb, e gli affitti a breve termine in generale, influenzino i prezzi degli affitti e l'offerta di case a Los Angeles, CA, una città che sta affrontando una crisi di alloggi a prezzi accessibili. Sottolinea che tradizionalmente il mercato degli affitti non si sovrapponeva al settore dell'ospitalità. Tuttavia, con l'avvento di Airbnb la situazione è cambiata. Infatti, l'alloggio peer-to-peer ha portato a una "hotelizzazione" delle città. Ciò avviene quando, a causa dei guadagni extra derivanti da Airbnb, i proprietari di immobili smettono di affittare agli abitanti della città e preferiscono i turisti, convertendo sostanzialmente interi edifici in alloggi per viaggiatori.

Ovviamente, gli annunci di Airbnb sono concentrati nei quartieri più popolari di Los Angeles e, in queste aree nel 2014, gli affitti erano del 20% superiori rispetto alle altre e hanno registrato una crescita del +33%. In media, il 3% degli appartamenti della città, che ha un basso tasso di vacanza del 3,5%, è stato elencato su Airbnb, con un picco in aree turistiche come Venice (12,5%). Inoltre, nello stesso anno, 7.316 unità (l'1% dell'offerta totale) sono passate dal mercato degli affitti a quello a breve termine e gli affitti mensili sono aumentati del 7,3% (Lee, 2016). L'autore sottolinea che se il tasso di vacanza si avvicina allo zero, la riduzione dell'offerta si traduce inevitabilmente in un aumento del prezzo degli affitti, soprattutto perché l'offerta di case è molto difficile da regolare rispetto ad altri beni. Ciò potrebbe portare a una situazione in cui gli abitanti vengono esclusi dal proprio quartiere. Le conseguenze di questo scenario sono molteplici. Primo, una crisi di alloggi a prezzi accessibili, soprattutto perché gli appartamenti a basso costo sono i target più attraenti per la conversione. Secondo, una gentrificazione dei quartieri, ovvero la sostituzione di famiglie a basso reddito con individui più ricchi, che

potrebbe anche influenzare negativamente l'integrazione all'interno della città. Infine, un aumento delle disuguaglianze socio-economiche, poiché solo i proprietari di (almeno) un appartamento e, soprattutto, i proprietari di appartamenti situati in aree centrali e attraenti possono trarre vantaggio dalla possibilità di integrare il proprio reddito tramite Airbnb. Come dimostrato da Lee (2016), i benefici per i padroni di casa si sono rivelati maggiori nei sette quartieri più costosi di Los Angeles: solo l'8% dei cittadini vive lì, ma l'area genera due terzi del reddito totale di Airbnb.

Guerran e Phibbs (2017) hanno esaminato il mercato degli affitti a lungo termine a Sydney, Australia. Tra il 2015 e il 2016, i prezzi delle case nella regione hanno conosciuto una rapida crescita e il numero di annunci su Airbnb a Sydney è cresciuto costantemente fino a raggiungere 15.648 proprietà nel gennaio 2016. Le proprietà della città sono distribuite in tutta l'area, oltre le tradizionali destinazioni turistiche. Inoltre, la capitale australiana è caratterizzata da vincoli nell'offerta di alloggi, specialmente poiché le opportunità di lavoro tendono a concentrarsi nel centro città. Questo problema è stato segnalato anche dalle autorità locali. I risultati degli autori sono i seguenti: quasi l'1% delle abitazioni totali di Sydney e il 3,26% del totale degli affitti erano disponibili come alloggi su Airbnb nel 2015. Si stima che il reddito mensile da Airbnb sia superiore di AUD\$600 rispetto all'affitto permanente. Questo potrebbe aumentare la probabilità che l'offerta di Airbnb eserciti una pressione al rialzo sugli affitti a Sydney. Hanno anche stimato il numero di proprietà rimosse dal mercato degli affitti permanenti a Sydney. Ad esempio, a Waverley, uno dei quartieri turistici più importanti, il numero di annunci su Airbnb è più di tre volte superiore al tasso di vacanza nella località. Questo potrebbe indicare che l'attività di Airbnb influisce sulla disponibilità di affitti a lungo termine, esercitando una pressione sui prezzi. Ovviamente, in diverse aree della città la proporzione è inferiore, riflettendo la distanza dell'area dalle attrazioni turistiche. A Sydney, un totale di 1.268 proprietà sono elencate sulla piattaforma e rappresentano il 144% del totale delle abitazioni vacanti.

Coyle e Yeung (2016), tuttavia, hanno scoperto che l'arrivo di Airbnb è correlato positivamente con l'indice dei prezzi degli affitti a Londra, ma non nella città di Berlino. Nella capitale britannica, un aumento dell'1% nel numero di annunci su Airbnb porta a un aumento dello 0,22 nell'indice degli affitti. Inoltre, hanno esaminato il numero di annunci per host in quattordici città europee. Come mostra la tabella 1.1 (nella pagina successiva), la maggior parte degli host ha un solo annuncio.

Infine, gli affitti a breve termine potrebbero influenzare il valore delle proprietà residenziali nelle città con alta penetrazione di Airbnb. Questo potrebbe accadere perché Airbnb offre un nuovo reddito agli host e a causa dell'aumento della domanda di spazio (sia da parte dei turisti

che dei residenti). Un'altra ragione potrebbe essere l'impatto economico positivo dei viaggiatori sui quartieri. Tuttavia, le esternalità negative dei visitatori sulle destinazioni potrebbero portare al risultato opposto: una diminuzione del valore delle proprietà. Un modello applicato a New York mostra che un aumento dell'offerta di Airbnb in una determinata zona è associato a un aumento del valore delle proprietà. In particolare, il raddoppio degli annunci è associato a un aumento del valore delle case dal 6% all'11% (Sheppard e Udell, 2016).

## **1.5 Piattaforme correlate ad Airbnb**

Oltre all'impatto di Airbnb sulle destinazioni, che è chiaramente difficile da misurare, ciò che è notevole e facilmente osservabile è il fatturato che l'azienda genera. Prima di tutto, il valore dell'azienda ha ora raggiunto 31 miliardi di dollari in meno di dieci anni di attività. Questo valore è il più alto nel settore dell'ospitalità: supera le principali catene alberghiere internazionali come Hilton Worldwide e Marriott International (fortune.com, 2016).

Inoltre, la piattaforma di condivisione di alloggi ha dato origine a diverse piccole imprese che offrono un servizio complementare a quello di Airbnb. Innanzitutto, Inside Airbnb è un sito web indipendente e non commerciale che fornisce dati pubblici su Airbnb, allo scopo di stimare meglio l'impatto della piattaforma. Molti degli studi sopra citati hanno utilizzato questo strumento come fonte di dati (insideairbnb.com, 2017). Similmente a questo sito web, Airbnb DNA offre dati estratti dagli annunci di Airbnb in diverse destinazioni. Oltre ai dati grezzi, fornisce anche tendenze storiche, valutazioni di mercato degli affitti a breve termine e performance di affitto in tutto il mondo. È rivolto non solo a scopi di ricerca ma anche per consigliare proprietari, investitori e anche albergatori. I proprietari di immobili possono capire come sono posizionati sul mercato e sviluppare strategie appropriate per rendere il loro annuncio più attraente; gli investitori, d'altra parte, possono identificare le località più redditizie per acquistare una proprietà. Infine, le catene alberghiere e le OTA possono ottenere le informazioni necessarie per competere con il sistema di condivisione di alloggi (airbnbdna.com, 2017).

Il servizio di consulenza è infatti uno dei più comuni offerti come complemento alle strutture di Airbnb. Rentingyourplace.com, probnb.com, learnairbnb.com sono solo alcune delle aziende che offrono consigli agli host. I consigli riguardano le politiche di prezzi, le strategie di concorrenza, il marketing efficace e così via. Negli ultimi anni, sono apparsi su importanti media articoli che descrivono come ottenere un profitto con un annuncio su Airbnb. Sugli scaffali delle biblioteche è facile trovare pubblicazioni simili; un esempio è "Airbnb Toolbox"

di Sandra Shillington. Inoltre, gli stessi host hanno creato comunità online dove possono fare domande e scambiarsi consigli l'uno con l'altro (ad es. [airhostsforum.com](http://airhostsforum.com)).

Infine, alcune piattaforme offrono servizi di supporto reale ai proprietari di immobili. Bnbsitter offre una gestione completa dell'annuncio, dal post dell'annuncio, al check-in degli ospiti, ai servizi di pulizia. Guest Hero, simile nel suo servizio, aggiunge una gestione delle emergenze 24 ore su 24. Mentre AirHost cerca di ridurre il divario tra le case condivise e le camere d'albergo fornendo lenzuola, asciugamani e altre forniture ai visitatori. La gestione della documentazione e le assicurazioni per gli annunci sono servizi disponibili sul mercato.

In conclusione, l'offerta e la domanda di Airbnb stanno crescendo costantemente in tutto il mondo. Basandosi sulla letteratura esistente, l'ingresso di Airbnb sembra avere almeno un modesto impatto su diversi aspetti delle economie delle destinazioni. La piattaforma potrebbe fornire benefici economici positivi per le comunità locali, stimolando l'industria del turismo e generando nuovi lavori e nuove fonti di reddito (Fang e Law, 2015). Tuttavia, presenta anche esternalità negative a causa dell'aumento del numero di turisti. Inoltre, i consumatori stanno sempre più sostituendo i soggiorni in Airbnb con alberghi di fascia bassa, come dimostrato da Zervas et al. (2014) in Texas; e ciò potrebbe portare a una diminuzione dei prezzi degli alberghi di fascia bassa. Anche il mercato degli affitti a lungo termine potrebbe essere influenzato: Airbnb ha dimostrato di generare un leggero aumento dei prezzi degli affitti e dei prezzi delle case e una diminuzione della disponibilità di case.

Tuttavia, la letteratura è ancora limitata e frammentata, anche se il dibattito sulla condivisione della casa sta costantemente aumentando tra esperti, governi e anche l'opinione pubblica. Questo è particolarmente vero in Italia, dove, finora, i contributi che affrontano l'impatto dell'ingresso della piattaforma sono solo due (Picascia et al, 2017 e Airbnb, 2016). Inoltre, gli annunci di Airbnb hanno raggiunto una significativa penetrazione in diverse destinazioni nel territorio e, a causa del ruolo svolto dall'industria turistica in Italia, ciò potrebbe comportare criticità delicate. Inoltre, Le città italiane, con il loro prezioso patrimonio artistico e culturale, necessitano di un'attenta valutazione regolamentare nell'accogliere servizi come Airbnb. Di conseguenza, questo studio mira a esaminare l'approccio regolatorio adottato nelle destinazioni italiane e del mondo per comprendere meglio l'incidenza di tali normative sul fenomeno Airbnb.

Il capitolo uno ha presentato lo sfondo della ricerca che i responsabili politici dovrebbero considerare quando regolamentano le attività di affitto a breve termine. Inoltre, le autorità locali sono preoccupate per la perdita di entrate fiscali e problemi di sicurezza, poiché gli host possono facilmente evitare le tasse e le normative applicate all'industria dell'ospitalità. Infine, il crescente numero di visitatori nei già affollati centri cittadini dovrebbe essere considerato dai legislatori.

Fino ad ora, la regolamentazione del sistema di alloggio peer-to-peer è disomogenea in tutto il mondo e, in diversi paesi, è ancora in fase di sviluppo. Il prossimo capitolo si concentrerà su un breve riassunto del panorama legislativo e delle principali proposte per sviluppi futuri.

## **2. LA REGOLAMENTAZIONE**

L'espansione rapida e in gran parte inaspettata dei mercati di condivisione, come Airbnb, sta portando a un notevole impatto socio-economico che ha messo i governi su un piede di guerra per rivedere e adattare le normative vigenti. Il problema è complicato dalla mancanza di dati precisi sulla portata reale dell'home sharing, in quanto Airbnb, al centro di questo fenomeno, è notoriamente riluttante a condividere dati ufficiali, sottolineando questioni di privacy. Questo è particolarmente ironico, considerando che la 'condivisione' è un pilastro centrale del suo modello di business.

Airbnb ha ambizioni di grande portata, con l'obiettivo di ospitare un miliardo di persone all'anno entro il 2028. Questa ambizione quasi sicuramente si scontrerà con crescenti tentativi da parte dei governi locali di regolamentare l'attività della piattaforma. Ci sono già stati provvedimenti severi in stati e città come Giappone, Barcellona e Palma di Maiorca, e altri potrebbero seguire con vari gradi di restrizione. Alcune di queste misure potrebbero ostacolare la crescita dell'azienda, ma potrebbero anche avere l'effetto di formalizzare e legittimare la presenza di Airbnb nei quartieri globali. In questo esteso contesto, il paragrafo che segue si dedicherà all'analisi dettagliata della questione della regolamentazione delle locazioni a breve termine. Inizieremo esplorando i diversi punti di vista accademici che sono stati presentati sulla questione, fornendo una panoramica delle diverse scuole di pensiero e delle argomentazioni avanzate.

È importante mettere in evidenza che la regolamentazione delle locazioni a breve termine è un campo in rapida evoluzione e varia notevolmente a seconda delle specifiche preoccupazioni e caratteristiche di ogni località. In generale, mentre nessuna città vuole completamente eliminare il fenomeno dell'home sharing, date le potenziali ricadute positive sul turismo e l'economia locale, c'è una crescente consapevolezza della necessità di bilanciare questi benefici con la necessità di mitigare gli effetti negativi. Questi includono: la pressione al rialzo sui prezzi degli alloggi, la potenziale erosione della base imponibile e le preoccupazioni relative alla sicurezza e all'ordine pubblico. Pertanto, le motivazioni e le strategie dietro ogni approccio normativo potrebbero dover essere calibrate con attenzione in relazione alle specifiche circostanze e sfide di ciascuna città.

### **2.1 La regolamentazione del Turismo**

L'avvento e l'esplosione del fenomeno Airbnb nelle città del mondo hanno sollevato importanti questioni legate all'equilibrio tra sostenibilità turistica e benessere delle comunità residenti.

All'inizio, molte metropoli hanno salutato con favore questo nuovo modello di ospitalità, riconoscendo nel turismo un vitale pilastro economico. Tuttavia, con l'accelerazione dell'espansione di Airbnb e il conseguente incremento del flusso turistico, si è resa evidente l'urgenza di un'azione normativa.

David Harvey, nel 2013, ha brillantemente evidenziato la trasformazione delle città in "merci" riservate ai più abbienti. Questa metamorfosi urbana, accelerata da politiche neoliberiste, ha spesso privilegiato la classe media e i suoi comportamenti di consumo, spingendo ai margini gruppi sociali minoritari o economicamente svantaggiati, e limitando la loro interazione con gli spazi pubblici.

Tale contesto richiama alla mente che, benché il turismo come fenomeno non sia nuovo, anche i tentativi di regolarlo o di promuoverlo non sono inediti. Infatti, in passato, molti responsabili delle politiche urbane hanno abbracciato il turismo come un potente strumento per la rigenerazione urbana. L'idea era di trasformare e valorizzare le città in modo da renderle irresistibilmente attrattive sia per i turisti che per i residenti appartenenti alla classe media.

Le ricerche di Fainstein, Hoffman e Judd (2013) offrono una panoramica dettagliata su questo tema, categorizzando quattro principali modelli regolatori adottati dalle città nel contesto turistico:

1. Protezione della città: questo approccio si concentra sulla necessità di preservare la città dai potenziali danni derivanti dal turismo eccessivo. Si cerca di evitare la "disneyficazione" dei luoghi, imponendo limiti al numero di turisti o circoscrivendo le loro attività a specifiche zone.
2. Riqualificazione urbana: qui l'obiettivo è di adattare l'infrastruttura urbana in modo da soddisfare le esigenze dei turisti, guidandoli verso aree designate e migliorando i servizi di trasporto pubblico.
3. Focus sul mercato del lavoro: si tratta di intervenire nel settore lavorativo del turismo per garantire condizioni lavorative eque. L'industria turistica, pur essendo facilmente accessibile come fonte di occupazione, è anche notoriamente associata a stipendi bassi e scarsa sicurezza lavorativa.
4. Regolamentazione dell'industria turistica: questo modello prevede la messa a punto di normative che riguardano direttamente l'industria turistica, promuovendo collaborazioni tra settore pubblico e privato.

Concludendo, è cruciale sottolineare che, pur essendoci direttive a livello nazionale, sono spesso le normative locali ad avere l'impatto maggiore. Ogni città, con le sue peculiarità e sfide,

richiede soluzioni su misura per gestire e integrare il fenomeno turistico in maniera sostenibile ed equilibrata.

## **2.2 I motivi della regolamentazione**

La necessità di regolamentare Airbnb emerge da una serie di complesse dinamiche che coinvolgono sia i residenti delle città sia l'industria alberghiera tradizionale. Iniziamo dalle esternalità negative: la gentrificazione e la turistificazione delle città hanno effetti notevoli sul tessuto sociale ed economico delle comunità locali. Quando un gran numero di proprietà viene convertito in alloggi Airbnb, i residenti permanenti possono essere costretti a trasferirsi, alterando l'equilibrio socio-economico della comunità. Inoltre, l'inflazione dei prezzi degli affitti e degli immobili può avere un impatto sulle fasce più povere e vulnerabili della popolazione. Tutto ciò fa emergere la questione dei fallimenti del mercato che la regolamentazione cerca di indirizzare per assicurare un accesso equo all'abitazione e per mitigare gli effetti distorti sul mercato immobiliare. Segue la questione della concorrenza con l'industria alberghiera tradizionale. Gli hotel e altre strutture ricettive sono sottoposti a una serie di regolamentazioni rigide, che spaziano dalle norme di sicurezza e igiene alle leggi fiscali. Airbnb, grazie alla sua natura di piattaforma tecnologica, evade spesso queste regolamentazioni, godendo di un vantaggio competitivo che molti considerano sleale. In particolar modo la capacità di Airbnb di usare algoritmi avanzati per l'abbinamento tra domanda e offerta, i costi operativi ridotti e la mancanza di attività fisiche come edifici e personale, rendono il suo modello di business notevolmente più agile e meno costoso da gestire, creando tensioni nel settore alberghiero tradizionale. Emerge inoltre la questione della qualità del servizio; se da un lato le piattaforme come Airbnb implementano sistemi di feedback per assicurare un certo livello di qualità, dall'altro la mancanza di una regolamentazione standardizzata in termini di igiene e sicurezza può dare luogo a situazioni rischiose o insoddisfacenti per i consumatori. È necessario in fine prendere in considerazione l'aspetto fiscale in quanto l'industria alberghiera è tenuta a conformarsi a specifiche leggi fiscali, dalle tasse locali ai contributi sociali, mentre l'attuale struttura di Airbnb permette una certa flessibilità in questo ambito, generando ulteriore controversia e richieste di regolamentazione. Ricapitolando, la crescente popolarità di Airbnb ha sollevato una serie di questioni che vanno ben oltre la semplice fornitura di alloggi temporanei. Dalla protezione dei residenti locali agli equilibri concorrenziali nel settore turistico, fino alla qualità e alla sicurezza delle strutture, la complessità dei problemi in gioco rende indispensabile una regolamentazione attenta e differenziata.

## 2.3 Metodi e tecniche per la regolamentazione di Airbnb

In risposta alle emergenti implicazioni negative di Airbnb e piattaforme simili al di fuori degli Stati Uniti e parallelamente alle manifestazioni cittadine contro l'eccesso turistico - come quelle note del 2017 a Venezia con "Mi no vado via" e a Barcellona con "Barcelona no está en venda" e "Guiri a casa!" - le amministrazioni locali hanno sviluppato regolamentazioni ad hoc per l'home-sharing. Inizialmente, molti tentativi di normare queste piattaforme si sono basati sui modelli tradizionali B2B o B2C (Espinosa, 2016). Tuttavia, essendo piattaforme P2P sostenute da tecnologie innovative è evidente che questi modelli tradizionali non siano adeguati (Guttentag, 2015).

Optando per modelli classici per regolamentare Airbnb e mettendo gli host al centro della responsabilità, anziché la piattaforma stessa, come avvenuto con la legge pubblicitaria anti-Airbnb a New York, spesso si trascurano i reali impatti negativi generati dalla piattaforma. Questo mostra l'incapacità di alcuni decisori politici di affrontare la questione in tutte le sue sfaccettature tra cui l'immobiliare, la gestione dei rifiuti, il traffico e il parcheggio.

Attualmente, esistono tre principali linee di intervento normativo: (1) divieto totale; (2) non intervento (*laissez-faire*); (3) implementazione di restrizioni specifiche (Jefferson-Jones 2014, Miller 2016). Tuttavia, queste regolamentazioni non sono sempre efficaci, poiché tendono a trattare Airbnb come un'entità tradizionale, trascurando la sua natura innovativa.

- 1) Divieto totale: questo approccio, come suggerito dal nome, implica una completa proibizione delle attività legate ad Airbnb e ad altre piattaforme di affitto a breve termine, estendendosi a tutta una città, o focalizzandosi su specifici distretti o aree. Ci sono vari modi in cui questo divieto può manifestarsi. In alcuni contesti, la proibizione è implementata in modo sottile, quasi surrettizio. Un esempio lampante di questo metodo "implicito" può essere riscontrato nella scelta di New York di imporre un soggiorno minimo di 30 giorni consecutivi per le proprietà affittate. Una simile restrizione, seppur non dichiarando apertamente un divieto sull'uso di Airbnb, rende di fatto impossibile per i proprietari affittare i loro spazi per periodi brevi, escludendo dunque quei periodi che costituiscono la principale attrattiva di piattaforme come Airbnb. D'altro canto, ci sono città che hanno adottato un approccio più esplicito e diretto. Prendendo come esempio la decisione di Anaheim nel 2018, la città ha optato per una proibizione assoluta, senza mezzi termini delle attività di affitto a breve termine tramite piattaforme

digitali. Sebbene a prima vista un divieto totale possa sembrare una soluzione efficace per combattere le potenziali esternalità negative di Airbnb, come la riduzione di alloggi a lungo termine disponibili o l'aumento dei prezzi degli affitti, la decisione porta con sé anche una serie di implicazioni complesse.

Una delle principali preoccupazioni riguarda l'opportunità perduta per i governi locali di generare entrate attraverso le tasse sugli affitti. Inoltre, vi è il rischio concreto che, in assenza di un mercato regolamentato, si sviluppi un sottobosco di affitti non regolamentati, ovvero un "mercato nero" delle locazioni di breve durata. Questo scenario potrebbe complicare ulteriormente la situazione, rendendo difficile per le autorità monitorare e gestire efficacemente le attività di affitto (Nieuwland & van Melik, 2020). La sfida, quindi, per i responsabili delle politiche è bilanciare le esigenze delle comunità locali con quelle dell'industria emergente del home-sharing.

- 2) *Laissez-faire*: si basa sul principio fondamentale di una minima o assente interferenza governativa nei confronti delle operazioni e delle transazioni che avvengono su piattaforme come Airbnb. Questa filosofia operativa sostiene l'idea che la piattaforma, agendo liberamente nel mercato, possa generare vantaggi economici sia per gli host che per i viaggiatori. In particolare, sottolinea come Airbnb possa offrire un'opportunità di reddito extra ai proprietari di abitazioni che può essere utilizzato per controbilanciare eventuali esternalità negative derivanti dalla sua presenza e operazione nel territorio (Guttentag, 2015; Miller, 2014). Tuttavia, una delle critiche più frequenti rivolte a questo approccio è che con la sua essenza, esso evita di imporre regolamentazioni stringenti o di adottare misure concrete per indirizzare e gestire le potenziali sfide e problemi che possono emergere con l'espansione di tali piattaforme. Molti sottolineano che la considerazione dell'approccio "*laissez-faire*" come una forma di regolamentazione può essere fuorviante, dato che in realtà, non propone soluzioni attive per affrontare le sfide legate al settore dell'home-sharing. Nonostante queste critiche, è importante riconoscere che in alcune situazioni e contesti, le autorità locali, pur mantenendo un approccio generale di "*laissez-faire*", hanno trovato modi per collaborare con Airbnb. Questo spesso si traduce nella stipulazione di accordi specifici in cui la piattaforma si impegna a riscuotere e versare determinate tasse sulle transazioni, fornendo così una fonte di entrate alle amministrazioni locali e cercando di bilanciare il rapporto tra le parti coinvolte (Nieuwland & van Melik, 2020). In queste situazioni, pur mantenendo una filosofia di base di non interferenza, si cerca una forma

di collaborazione per garantire un equilibrio tra libertà operativa e responsabilità sociale.

- 3) **Regolamentazione selettiva:** è un approccio moderato tra le politiche di laissez-faire e la proibizione totale. Questa strategia vede i policy maker stabilire specifiche restrizioni al fine di impedire che gli immobili adibiti ad affitti a lungo termine vengano trasformati in unità destinate all'affitto a breve termine, salvaguardando di fatto la destinazione d'uso originale degli immobili. Le restrizioni adottate possono essere raggruppate in tre categorie principali: quantitative, qualitative e geografiche.

Tra le limitazioni quantitative, possiamo individuare ulteriori sotto-categorie:

- **Restrizione sul numero di unità per affitto di breve periodo** - Alcune giurisdizioni stabiliscono un tetto massimo di annunci per singolo utente. Queste regolamentazioni sono spesso strutturate per distinguere host commerciali e host privati. Talvolta, questa restrizione può combinarsi con una limitazione geografica, determinando una restrizione geografico-quantitativa. Ad esempio, la città di Nashville ha definito una percentuale massima di abitazioni Airbnb per quartiere, mentre Chicago ha fissato un limite massimo di unità per affitti a breve termine in base al totale delle unità in un edificio.
- **Restrizione sul numero di visitatori** - Questo tipo di limite mira a stabilire un numero massimo di ospiti che possono essere alloggiati in una singola unità, proteggendo così il vicinato da potenziali disturbi. Ad esempio, ad Amsterdam è consentito affittare a un massimo di quattro persone contemporaneamente.
- **Limitazione sulla durata minima del soggiorno** - Questa restrizione, come accennato, può essere utilizzata per scoraggiare affitti di brevissima durata come il già citato caso di New York che ha stabilito un soggiorno minimo di 30 giorni per certi edifici.
- **Restrizione sulla durata massima dell'affitto** – In cui si fa riferimento a un limite imposto sul numero totale di giorni in cui una proprietà può essere affittata all'anno. Questo può ridurre l'incentivo a convertire affitti residenziali in affitti turistici. Paesi e città come il Giappone e Philadelphia hanno un limite di 180 notti, mentre Londra ha un tetto massimo di 90 notti all'anno. Alcune legislazioni, come quelle di San José e New Orleans, fanno distinzioni in base alla presenza o meno dell'host nell'abitazione durante l'affitto.

Un problema evidente riguarda la difficoltà nel monitorare gli affitti attraverso diverse piattaforme. Un host potrebbe, infatti, pubblicare lo stesso annuncio su differenti piattaforme e affittare per periodi diversi, rimanendo così entro i limiti legali. Tutto ciò sottolinea la complessità e la molteplicità delle restrizioni che possono riguardare il numero di annunci, la quantità di ospiti, il numero di giorni di affitto e la frequenza annuale degli affitti per una singola unità Airbnb.

Tra le restrizioni qualitative, possiamo evidenziare:

- Tipo di alloggio consentito - Una delle principali distinzioni effettuate riguarda la tipologia di alloggio che può essere offerto in affitto. Mentre alcune città si focalizzano sul definire se possono essere affittate intere unità abitative o singole stanze, altre regolamentazioni possono andare più in dettaglio, cercando di differenziare tra case unifamiliari e plurifamiliari. Questa distinzione è spesso guidata dalla volontà di proteggere le zone residenziali e le case unifamiliari dalla commercializzazione eccessiva e dai potenziali disturbi legati agli affitti a breve termine.
- Presenza del proprietario - Una differenziazione significativa nelle restrizioni qualitative riguarda la presenza o assenza del proprietario durante il periodo di affitto. L'intento dietro questa regolamentazione è di mantenere l'essenza originale della "sharing economy", permettendo ai proprietari di condividere spazi inutilizzati e guadagnare un reddito supplementare. Questa distinzione serve anche a scoraggiare le attività commerciali a tutto tondo, dove gli alloggi vengono utilizzati interamente per l'affitto a breve termine. Città come Fort Lee (NJ) e Santa Monica (CA) hanno introdotto regolamentazioni specifiche, imponendo limitazioni o divieti completi quando l'host o proprietario non è presente nell'unità abitativa durante il periodo di affitto.
- Standard e requisiti: Oltre alle restrizioni basate sul tipo di alloggio e sulla presenza del proprietario, molte regolamentazioni richiedono che gli alloggi soddisfino determinati standard, in particolare riguardo a igiene e sicurezza. Questo può tradursi nella necessità per gli host di ottenere specifici permessi, licenze o certificazioni per garantire che l'alloggio offerto sia sicuro e rispetti gli standard di qualità. Questi standard possono variare da una città all'altra, ma servono a proteggere sia gli ospiti che i residenti locali.

Un esempio dell'intersezione di queste restrizioni si può trovare a Portland (ME), dove la combinazione di diverse regolamentazioni ha portato al divieto degli affitti

a breve termine nelle case unifamiliari in assenza del proprietario, salvo specifiche eccezioni relative a determinati quartieri. Queste misure evidenziano l'approccio multiforme adottato dalle diverse municipalità nel cercare di bilanciare le opportunità offerte dalle piattaforme di condivisione con le necessità e le preoccupazioni delle comunità locali.

Le restrizioni geografiche rappresentano uno degli strumenti utilizzati da molte città per regolamentare gli affitti a breve termine tramite piattaforme come Airbnb.

Queste restrizioni possono avere diverse forme:

- Limitazioni geografiche specifiche - Alcune città optano per un "ban geografico" che proibisce l'uso della piattaforma in determinati quartieri o unità condominiali. Questo tipo di restrizione non equivale a una proibizione completa della piattaforma, poiché Airbnb e simili sono ancora liberi di operare in altre parti della città. Ad esempio, New Orleans ha posto un divieto sugli affitti a breve termine nel quartiere del French Quarter. Analogamente, Chicago ha designato alcune "zone speciali" dove gli affitti a breve termine sono espressamente vietati.
- Restrizioni basate sulla densità: Invece di basarsi esclusivamente su specifiche aree geografiche, alcune città adottano restrizioni basate sulla densità di unità disponibili per l'affitto a breve termine. Questo implica che in determinate aree o quartieri, vi sia un limite massimo al numero di alloggi che possono essere messi in affitto su piattaforme come Airbnb. La gestione di questa restrizione avviene spesso tramite il rilascio di licenze, consentendo alle autorità di monitorare e controllare la distribuzione degli alloggi destinati all'affitto turistico in tutto il territorio urbano.

Queste misure geografiche sono state introdotte per bilanciare le opportunità economiche offerte dalle piattaforme di condivisione con le esigenze e le preoccupazioni delle comunità locali, garantendo al contempo che le zone residenziali rimangano protette da possibili disagi o sovraccarichi derivanti da affitti a breve termine eccessivi.

Miller (2016) ha presentato una proposta audace per regolamentare il mercato degli affitti a breve termine attraverso l'uso di "diritti di condivisione trasferibili" (Transferable Sharing Rights, TSR). Secondo questo schema, ogni proprietario avrebbe il diritto di affittare la propria casa per un periodo di tempo prestabilito che varia a seconda delle esigenze turistiche della città. Se il proprietario sceglie di non usufruire di questo diritto, può venderlo a qualcun altro. Questi

TSR sarebbero gestiti da una piattaforma controllata dalla città, che fornirebbe dati cruciali per affinare le politiche locali sugli affitti a breve termine. La città potrebbe anche imporre tasse attraverso questa piattaforma per bilanciare le entrate fiscali preesistenti. La proposta, sebbene utopistica, mira a stimolare un dibattito su nuove modalità di regolamentazione del mercato.

In contrasto, Lee (2016) propone un modello più praticabile. Consiglia di limitare la conversione di edifici residenziali in alloggi a breve termine ponendo un tetto al numero di unità che possono essere elencate da un individuo o un'azienda su piattaforme come Airbnb. Questo garantirebbe il mantenimento dell'integrità delle comunità residenziali.

Barron e i suoi colleghi (2018) sono meno favorevoli a una regolamentazione rigorosa.

Suggeriscono infatti che qualsiasi legge dovrebbe cercare di impedire solo la riallocazione di case dagli affitti a lungo termine a quelli a breve termine. A loro avviso, l'home sharing non è intrinsecamente dannosa e le tasse dovrebbero essere imposte solo su coloro che affittano l'intera casa per lunghi periodi.

Spostando il dibattito sulla politica fiscale italiana che impone una tassa forfettaria del 21% su affitti di meno di 30 giorni, Stefano Picascia, Antonello Romano e Michela Teobaldie ritengono che tale tassa sia sproporzionata e danneggi principalmente i piccoli host. Suggeriscono dunque di modulare la tassazione in base alla zona urbana, al fine di promuovere una distribuzione più equilibrata degli alloggi Airbnb in quartieri meno congestionati.

Anche se si potrebbero analizzare molti studi per comprendere le diverse prospettive sulla regolamentazione di Airbnb, è generalmente accettato che non esista una soluzione unica applicabile a tutte le situazioni. Ogni città ha le sue specifiche esigenze e sfide, il che significa che l'impatto di Airbnb su ciascuna di esse è diverso. Questa differenziazione ha portato molte città a sviluppare regolamenti e normative uniche che possono variare notevolmente rispetto a quelle implementate in altre aree geografiche. Per tale motivo è essenziale considerare le peculiarità locali quando si parla di regolamentazione in questo settore. Infatti, diverse città stanno adottando approcci su misura per affrontare le questioni legate ad Airbnb. Alcune sono più restrittive, mentre altre adottano una postura più aperta, in base alle specifiche dinamiche e bisogni della loro comunità.

## **2.4 La regolamentazione dal punto di vista fiscale**

La regolamentazione delle piattaforme di affitto a breve termine come Airbnb, non si basa solo su restrizioni riguardo all'utilizzo, ma tratta in maniera significativa la dimensione fiscale,

evidenziando come le tasse e le imposte siano strumenti potenti nella gestione dell'impatto di tali piattaforme sul tessuto urbano e sociale delle città.

La fiscalità legata all'utilizzo delle abitazioni a fini turistici ha svariati obiettivi. Primo fra tutti, le tasse specifiche introdotte per piattaforme come Airbnb mirano a compensare le esternalità negative degli affitti di breve periodo. Queste esternalità possono includere una riduzione delle abitazioni disponibili per residenti a lungo termine o l'incremento dei prezzi delle locazioni, tra gli altri. Secondariamente, queste imposte possono fornire alle municipalità una fonte di reddito aggiuntivo che può essere utilizzato per finanziare servizi pubblici o per interventi specifici nei quartieri maggiormente colpiti dalla "turistificazione". La struttura della tassazione può inoltre fungere da disincentivo per chi vorrebbe convertire le abitazioni residenziali in alloggi turistici, proteggendo così la disponibilità di case per i residenti.

La diversità nelle modalità di tassazione riflette le necessità e gli approcci unici adottati dalle varie municipalità. In certe città, si richiede agli host di versare un'imposta di soggiorno, che può essere un importo fisso oppure una percentuale sul costo dell'affitto. Alcune città impongono l'obbligo di una registrazione annuale, che serve come autorizzazione per affitti brevi, mentre altre applicano una tassazione sui guadagni extra generati tramite la piattaforma. La complessità di tali regolamentazioni può variare notevolmente: in alcune aree, la tassazione cambia in base al quartiere, al numero di proprietà detenute dall'host o alla quantità di notti in cui la casa è messa a disposizione per l'affitto.

Prendendo nuovamente come esempio Portland (ME), la città ha adottato un sistema progressivo di tassazione. L'importo della tassa di registrazione cresce con il numero di proprietà registrate da un singolo host. Questa tattica mira a fare una distinzione chiara tra un host occasionale, che cerca un reddito supplementare, e un investitore o speculatore che detiene numerose proprietà. Philadelphia (PA) offre un ulteriore modello interessante, con una tassazione stratificata in base al numero di notti di affitto all'anno. Questo metodo permette di bilanciare le esigenze degli host occasionali con la necessità di mantenere una certa stabilità residenziale nella città.

La tassazione, quando si tratta di affitti a breve termine attraverso piattaforme come Airbnb, presenta una serie di sfide intrinseche, in particolare riguardo alla sua capacità distributiva. Come osserva Grillo nel 2019, "gli host che risiedono in aree ad alta domanda, dove le proprietà sono frequentemente affittate, potrebbero trovarsi a pagare imposte più alte rispetto a coloro che si trovano in aree meno popolari e, pertanto, meno affittabili". La natura redistributiva di tale tassazione non è univoca, ma dipende in gran parte dalla strategia adottata dalla municipalità nella gestione di tali entrate. Un utilizzo consapevole delle entrate fiscali potrebbe agire come

meccanismo compensativo per coloro che sono maggiormente colpiti dagli effetti collaterali degli affitti turistici, aiutando a bilanciare la scala dei benefici tra differenti parti della comunità. Esaminando l'intero spettro delle opzioni regolatorie disponibili, risulta evidente che c'è una tensione tra la necessità di controllare le esternalità negative degli affitti a breve termine e il desiderio di beneficiare delle opportunità economiche che tali piattaforme offrono. Come rilevato da Nieuwland & van Melik nel 2020, molte amministrazioni locali tendono ad adottare un approccio regolamentato piuttosto che uno completamente proibitivo. Sebbene l'approccio proibitivo possa sembrare allettante in quanto elimina le potenziali complicazioni, comporta anche il rischio di perdere i benefici economici e sociali derivanti da tali affitti, come il valore aggiunto per gli host, i viaggiatori e le entrate fiscali per la municipalità. Un approccio eccessivamente restrittivo potrebbe anche portare ad una crescita dell'offerta di affitti a breve termine in nero, sottraendo importanti entrate fiscali alle autorità locali e creando situazioni non regolamentate. Di conseguenza, sembrerebbe più prudente e pragmatico per le autorità adottare restrizioni su misura progettate tenendo conto delle specifiche esigenze e caratteristiche di ogni area. Ciò consente un approccio adattabile che considera le specificità locali, invece di imporre normative omogenee. Oltre a ciò, la tassazione rappresenta un aspetto cruciale del dibattito. Non si tratta solo di assicurare equità e giustizia nei confronti dei cittadini e dell'industria alberghiera tradizionale, ma anche di utilizzare questi strumenti come un mezzo per correggere e bilanciare le distorsioni socio-economiche che possono emergere dall'uso di piattaforme di affitto. In questo contesto, la tassazione non è solo un mezzo per generare entrate, ma anche un potente strumento di regolamentazione e intervento.

### **2.4.1 In Italia**

Alla luce del crescente interesse verso gli affitti di breve durata, una prassi tipicamente italiana è stata quella di applicarvi una tassazione. Per comprendere meglio la situazione, è essenziale delineare le diverse modalità contrattuali di affitto residenziale presenti in Italia.

Nel panorama italiano gli accordi locativi possono essere raggruppati in due macrocategorie: i contratti d'affitto a lungo termine e quelli stipulati per soddisfare necessità abitative di natura temporanea. Nella seconda categoria rientrano gli affitti transitori e quelli designati principalmente al turismo o di durata limitata. Per quanto riguarda i contratti d'affitto tradizionali a lungo termine, questi possono avere una durata di 4 anni, rinnovabili automaticamente per altri 4, se concordati "a canone libero". Se invece vengono stipulati "a canone concordato", la durata iniziale è di 3 anni, seguita da un rinnovo di 2 anni e ulteriori rinnovi biennali.

Esistono poi situazioni in cui le parti coinvolte necessitano di soluzioni locative più flessibili, legate magari a trasferimenti lavorativi, impegni di studio, formazione professionale o ricerche di opportunità lavorative. In risposta a queste esigenze specifiche, il sistema legale italiano ha previsto la figura della locazione per esigenze abitative transitorie. Questa tipologia contrattuale si adatta a chi ha l'esigenza di affittare o di prendere in affitto un'abitazione per un periodo relativamente breve, con durate che possono variare da un da almeno 30 giorni fino a un limite di 18 mesi. È importante sottolineare che tali contratti necessitano di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

Gli affitti di breve durata, spesso etichettati come "affitti turistici", hanno una durata caratteristica che non eccede i 30 giorni nell'arco di un anno solare. È importante sottolineare che la durata massima si riferisce a ciascun contratto individualmente. Quindi, anche se un locatore e un locatario stipulano più contratti all'interno di un anno, ciascun contratto viene valutato separatamente rispetto a questo limite. Questi contratti, in genere, coinvolgono proprietà residenziali. In termini di formalità, non è necessario registrare tali contratti presso l'Agenzia delle Entrate; una semplice scrittura privata tra le parti interessate è adeguata.

L'ambito degli affitti brevi ha subito significative modifiche normative nel 2017, principalmente mirate a contrastare possibili casi di evasione fiscale. A partire dal 1° giugno 2017 è stata applicata una tassazione forfettaria del 21% su tutti gli affitti di durata inferiore a 30 giorni. Questa decisione è stata ufficializzata dall'articolo 4 del Decreto-legge n. 50 del 2017 che è stato successivamente convertito nella Legge n. 96 del 21 giugno 2017. Questa norma specifica il regime fiscale per le locazioni brevi realizzate al di fuori di un contesto imprenditoriale, pertanto, è rivolta esclusivamente alle persone fisiche, escludendo di fatto le società.

Tuttavia, la legge 178/2020 ha introdotto ulteriori specifiche a questo quadro normativo. Questa legge ha stabilito che, a partire da gennaio 2021, se una persona (fisica o giuridica) affitta più di quattro unità immobiliari in un dato anno fiscale, tale attività viene automaticamente classificata come attività d'impresa. Questo significa che, una volta superato questo limite, l'attività di locazione assume un carattere imprenditoriale, comportando l'obbligo per il locatore di possedere una partita IVA. Di conseguenza, i locatori in questa categoria non possono beneficiare della cedolare secca al tasso forfettario del 21%. La decisione di stabilire un criterio numerico chiaro mira a garantire una maggiore trasparenza e equità nel settore delle locazioni brevi, equilibrando gli interessi dei locatori, dei locatari e dell'amministrazione fiscale.

Il locatore ha la facoltà di optare per la cedolare secca nella propria dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il reddito viene generato. Alternativamente, può scegliere questa opzione durante la registrazione facoltativa del contratto di locazione.

Per quanto riguarda la normativa, gli enti intermediari e le piattaforme online, tra cui Airbnb, sono tenuti a comunicare i dettagli dei contratti firmati entro il 30 giugno dell'anno seguente alla stipula. Nel caso in cui gestiscano direttamente i pagamenti degli affitti, e quindi ricevano i canoni dall'inquilino per poi trasferirli al locatore, sono obbligati a trattenere e versare una ritenuta del 21% sull'importo totale al momento del pagamento al locatore. Tale ritenuta va versata entro il 16 del mese successivo al pagamento. Questa ritenuta viene considerata come pagamento dell'imposta se viene scelta l'opzione della cedolare secca; altrimenti, come un acconto sull'imposta dovuta. Inoltre, gli intermediari sono tenuti a fornire una certificazione dei pagamenti effettuati. Se l'inquilino paga direttamente al locatore, non viene applicata alcuna ritenuta.

Gli intermediari e le piattaforme online sono anche incaricati di saldare l'imposta di soggiorno e il contributo di soggiorno, oltre a rispettare gli ulteriori obblighi stabiliti dalla normativa e dai regolamenti locali. Dato che Airbnb non ha sede in Italia e non possiede un'entità stabile nel Paese, è tenuta a designare un rappresentante fiscale locale per adempiere alle responsabilità previste dalla legge italiana.

Al di là delle responsabilità delineate dalla normativa di riferimento, sono stati pubblicati due provvedimenti dall'Agenzia delle Entrate in date 12 luglio 2017 e 17 marzo 2022, volti a definire le modalità di trasmissione dei dati relativi ai contratti di affitto di breve durata. Questi provvedimenti, emanati in base all'articolo precedentemente citato, stabiliscono che gli enti coinvolti in intermediazioni immobiliari e coloro che gestiscono piattaforme online debbano comunicare all'Agenzia delle Entrate dettagli specifici riguardanti tali contratti. Le informazioni richieste includono nome, cognome, codice fiscale del locatore, durata dell'affitto, indirizzo dell'immobile, importo lordo dell'affitto, anno dell'accordo e informazioni catastali dell'unità immobiliare in questione. La scadenza per la trasmissione di queste informazioni, attraverso i canali telematici dell'ente finanziario, è fissata per il 30 giugno dell'anno seguente la firma del contratto.

Qualora vi fossero mancanze, inesattezze o errori nella comunicazione dei dati richiesti, sono previste sanzioni pecuniarie che vanno da 250 a 2.000 euro, come delineato dall'art. 11, comma 1 del D.Lgs. 471/1997. Tuttavia, se i dati vengono corretti e inviati entro 15 giorni successivi alla scadenza originale, la sanzione viene ridotta della metà.

Secondo le normative in vigore, le grandi aziende digitali come Airbnb o Booking sono chiamate ad agire in qualità di intermediari fiscali per combattere l'evasione fiscale, particolarmente diffusa in questo settore. Tuttavia, Airbnb ha contestato tali obblighi avanzando un ricorso al TAR del Lazio, affermando che la norma fosse discriminatoria. La questione è stata poi rimandata alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea dal Consiglio di Stato. In seguito a ciò con una sentenza del dicembre 2022, la Corte ha stabilito che piattaforme come Airbnb sono tenute a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi agli immobili locati e a operare come sostituti d'imposta. Tuttavia, ha considerato non conforme al diritto europeo l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale, ritenendola una limitazione eccessiva alla libera prestazione dei servizi, come sancito dall'articolo 56 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea. Di conseguenza, la Corte ha concluso che pur dovendo Airbnb operare come sostituto d'imposta, non è obbligata a designare un rappresentante fiscale in Italia. Basandosi su questa decisione, la compagnia di home sharing ha sostenuto di non poter applicare ritenute alla fonte sui guadagni degli host, poiché non ha un rappresentante fiscale designato nel Paese.

In seguito alle decisioni prese dalla Corte UE, il compito di definire la questione delle tassazioni sugli affitti brevi ricade sul Consiglio di Stato. A partire da gennaio 2023, gli operatori di piattaforme come Airbnb sono tenuti a trasmettere all'Agenzia delle Entrate i dettagli degli affitti. Tali dati, riferiti al 2023, dovranno essere consegnati entro il 31 gennaio 2024. Di conseguenza, piattaforme come Airbnb stanno già esortando i loro utenti a fornire le informazioni necessarie per gli affitti del 2023. Se le informazioni non verranno fornite, dopo due richiami e un periodo di attesa di sessanta giorni, le piattaforme possono decidere di bloccare gli account o trattenere i pagamenti derivanti dagli affitti.

La recente sentenza del Consiglio di Stato n. 9188 del 24 ottobre 2023, che fa seguito alle direttive della Corte di Giustizia dell'Unione europea, stabilisce che i portali di prenotazione come Airbnb, sono tenuti a riscuotere e versare allo Stato la cedolare secca sugli affitti brevi. Federalberghi, principale associazione del settore alberghiero, ha accolto con favore la decisione, vedendola come un passo avanti nella lotta contro l'evasione fiscale e la concorrenza sleale. La sentenza è vista come un punto di svolta dopo anni di dispute legali in cui Airbnb ha cercato di evitare il rispetto delle normative fiscali italiane.

Secondo Federalberghi, Airbnb avrebbe eluso il pagamento di circa 500 milioni di euro di tasse all'Agenzia delle Entrate. La sentenza potrebbe costringere l'azienda americana a corrispondere la somma completa, includendo sanzioni e interessi. La mancanza di pagamento delle imposte è solo uno degli aspetti controversi del mercato degli affitti brevi. L'associazione sottolinea la

necessità di regole, controlli e sanzioni più stringenti per proteggere clienti, lavoratori, cittadini e imprese.

La Corte di Giustizia dell'Unione europea, già nel dicembre 2022, aveva parzialmente dato torto ad Airbnb in merito al regime fiscale italiano per le locazioni brevi, introducendo l'obbligo per le piattaforme di raccogliere e comunicare all'Agenzia delle Entrate dati fiscali e informazioni sulle locazioni. Airbnb aveva dichiarato la sua disponibilità a collaborare sulle questioni fiscali e ad applicare la normativa europea, nota come Dac7.

Federalberghi, inoltre, ha evidenziato la discrepanza tra la realtà degli affitti brevi e la percezione comune. Analizzando i dati di Airbnb, emerge che la maggior parte degli annunci riguarda l'affitto di interi appartamenti, e una grande percentuale di host gestisce più di una proprietà, contrariamente all'immagine di "ospitalità occasionale" spesso associata alla piattaforma. Inoltre, la concentrazione degli alloggi Airbnb nelle grandi città e nelle principali località turistiche mette in discussione l'idea che queste locazioni colmino una carenza di offerta alberghiera.

In risposta, Airbnb ha espresso l'intenzione di collaborare con le autorità e di conformarsi alle normative in vigore, rimarcando il suo impegno facilitando il pagamento delle imposte da parte degli host, nel rispetto del quadro normativo europeo.

Secondo un articolo de Il Messaggero, nel 2018, le entrate derivanti da tale imposta su Airbnb erano di soli 44 milioni di euro, ben al di sotto dei 139 milioni previsti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Questa cifra è anche minore rispetto alle stime di Federalberghi, che aveva ipotizzato una perdita di oltre 250 milioni. Alla fine, solo poco più di 7.000 contribuenti si sono conformate alla nuova legge, rendendo il risultato globale molto al di sotto delle aspettative.

La situazione delle imposte di soggiorno non è ottimistica. In Italia, su 7.915 comuni, solo poco più di mille prevedono l'imposta di soggiorno. Airbnb al momento, raccoglie l'imposta di soggiorno per 24 comuni, utilizzando un sistema forfettario che non permette verifiche dettagliate. La regolamentazione degli affitti brevi in Italia non ha raggiunto gli obiettivi desiderati. Si potrebbe dedurre che focalizzarsi sulla tassazione di questa modalità di affitto, anche se si evidenzia un'improporzione rispetto all'attività alberghiera, non sia l'approccio corretto.

In Italia, quando emergono nuovi fenomeni che necessitano regolamentazione, la tendenza politica è spesso quella di introdurre una tassazione, generalmente tramite un'imposta forfettaria. Questo approccio solleva preoccupazioni, come nel caso della cedolare fissa che non tiene conto

della diversità di redditività tra piccoli proprietari e multiproprietari su piattaforme come Airbnb. Mentre alcuni proprietari potrebbero avere numerosi annunci e ottenere guadagni significativi, altri con un solo annuncio potrebbero non riuscire a coprire nemmeno le spese. La situazione si complica ulteriormente per i proprietari di immobili in località meno turistiche, dove la redditività è naturalmente inferiore. D'altro canto, questo sistema rischia di accelerare l'"alberghierizzazione" dei centri storici, dato che le proprietà in queste aree mantengono un'elevata redditività nonostante le tassazioni. Di conseguenza, i piccoli proprietari potrebbero abbandonare la piattaforma, intensificando ulteriormente la congestione e la disuguaglianza nei centri storici.

Potrebbe essere più efficace un approccio organizzato che sfrutti le potenzialità di Airbnb a favore dei proprietari minori e delle comunità locali, invece di penalizzarli. Si propone dunque una soluzione con un sistema di licenze rotative per affitti brevi, basato sulla densità delle zone cittadine, unito a controlli stringenti. In pratica, l'ente locale potrebbe promuovere alloggi Airbnb in aree meno turistiche, non coperte dal settore alberghiero tradizionale, applicando una tassazione differenziata o regolamentando le licenze. Questo indirizzerebbe i visitatori verso queste aree, sostenendo le economie dei quartieri ed evitando la congestione nei centri storici maggiori.

## **2.4.2 Nelle altre nazioni**

Molti paesi hanno intrapreso iniziative legislative ben prima dell'Italia in risposta alla crescita di piattaforme come Airbnb, ma non sempre questi tentativi hanno portato ai risultati desiderati. Prendendo come esempio la città di San Francisco, dove Airbnb ha avuto origine, è interessante notare che per un certo periodo l'attività di affitto breve attraverso la piattaforma era considerata illegale. Infatti, fino all'ottobre 2014, gli affitti di durata inferiore ai 30 giorni contravvenivano alle normative comunali. In quel periodo, c'erano circa 5.000 alloggi registrati sulla piattaforma nella città, con la maggior parte, ossia due terzi, che erano interi appartamenti. Sorprendentemente, un terzo di questi alloggi era gestito da multi-host, indicando una deviazione dal concetto originale di Airbnb di condividere la propria abitazione.

Nell'ottobre 2014, fu introdotta una legislazione che, in sostanza, cercava di regolamentare e, in un certo senso, legalizzare l'attività che Airbnb aveva già intrapreso. Questa legge permetteva gli affitti di durata inferiore ai 30 giorni, ma solo per residenti e con un limite di 90 giorni all'anno. Inoltre, stabiliva che gli alloggi dovevano essere registrati presso il Comune, richiedendo l'istituzione di un nuovo registro, e che i locatari ottenessero un permesso specifico. Era anche previsto il pagamento dell'imposta di soggiorno. Tuttavia, la legge aveva delle lacune,

poiché non prevedeva controlli adeguati sulla residenza effettiva del locatore o sulla sua presenza durante il soggiorno degli ospiti. Questo ha portato a una situazione in cui, nonostante l'approvazione di una legge, essa si è rivelata inefficace nel suo obiettivo principale di regolamentare adeguatamente il fenomeno.

Nel 2015, la città di San Francisco ha deciso di adottare una nuova politica per regolamentare le locazioni brevi su piattaforme come Airbnb. Ha scelto infatti di utilizzare il numero di notti in cui un alloggio viene effettivamente affittato come principale criterio per tracciare una distinzione. Se un intero appartamento viene affittato per più di 58 notti, o una stanza singola per più di 88 notti, allora tale affitto viene classificato come un'attività imprenditoriale, e non come un mero tentativo di guadagnare un reddito extra. Questo tentativo di distinzione tra affitti occasionali e host commerciali che operano su larga scala, sottraendo potenzialmente proprietà dal mercato delle locazioni regolari, è diventato uno degli argomenti più controversi nel dibattito su Airbnb. Questa complessità è ulteriormente amplificata dal fatto che la responsabilità di determinare e regolamentare questi limiti è spesso delegata ai governi locali, che possono avere differenti approcci e priorità.

Nel giugno 2016, la città di San Francisco ha preso una decisione significativa: ha rilasciato un'ordinanza che obbligava la registrazione, presso il Comune, di tutti gli alloggi destinati a locazioni di breve durata. Questa strategia era una risposta diretta alla crescita incontrollata degli alloggi su piattaforme come Airbnb. Dotando la città di questo strumento, San Francisco si è data la possibilità di sanzionare piattaforme che elencavano alloggi non ufficialmente registrati. Nonostante la chiarezza della regolamentazione, molte piattaforme, compresa Airbnb, non si sono conformate. Infatti, Airbnb ha cercato di sfidare questa ordinanza in tribunale, ma senza risultati positivi.

San Francisco ha dimostrato determinazione nella sua decisione, dando alle piattaforme di home sharing tempo fino a gennaio 2018 per adeguarsi, altrimenti avrebbero dovuto pagare multe salate: mille euro per ogni annuncio non conforme. La risposta a questa misura fu tangibile: alla scadenza, gli annunci su tali piattaforme erano diminuiti di oltre il 50%. La città non si è fermata qui: ha istituito un ufficio specifico dedicato al monitoraggio e alla regolamentazione degli affitti di breve durata. Questo ufficio ha la responsabilità di supervisionare gli host, che ora devono ottenere un permesso formale e inviare un report dettagliato ogni trimestre all'ente comunale. Inoltre, se un annuncio non è in linea con le regole stabilite, non è solo l'host ad essere sanzionato, ma anche la piattaforma di riferimento. San Francisco ha poi approfondito ulteriormente la regolamentazione, stabilendo regole chiare e dettagliate. Ad esempio, solo

residenti permanenti, proprietari o affittuari, possono mettere in affitto i loro spazi. Se l'host è presente durante l'affitto, non ci sono limiti di giorni per l'anno; in caso contrario, l'affitto può durare massimo 90 giorni all'anno. Ci sono anche zone della città dove gli affitti brevi sono completamente proibiti. Queste misure rigorose hanno avuto l'effetto di frenare i multi-host, spesso visti come attori commerciali e hanno incoraggiato Airbnb a ritornare ai suoi valori fondativi, proprio nella città dove tutto è iniziato.

Nel 2010, New York stabilì una chiara restrizione sugli affitti brevi: era proibito affittare un immobile per meno di 30 giorni a meno che il proprietario o l'occupante principale non fosse presente. Questa legge nacque come risposta alle crescenti speculazioni immobiliari, che vedevano interi edifici trasformati in strutture ricettive non ufficiali destinate a piattaforme come Airbnb. Tuttavia, Airbnb sfidò la città in tribunale. Il vero problema era l'assenza di dati concreti: senza informazioni precise, era difficile per la città far rispettare la legge. Tuttavia, nel 2013, ci fu la svolta quando il procuratore generale di New York ottenne dati dettagliati da Airbnb. Da questi emerse che una sorprendente percentuale, il 72%, degli annunci sulla piattaforma violava la legge locale. Inoltre, solo il 6% degli host controllava più annunci, ma rappresentava il 37% dei profitti complessivi. Verso la fine del 2022, il consiglio comunale di New York ha elaborato una nuova proposta di legge che impone alle piattaforme online di eseguire controlli interni sui propri annunci, richiedendo anche la divulgazione dei nomi e degli indirizzi degli host. Questa legge introduce ulteriori requisiti: gli host devono fornire piantine dettagliate degli appartamenti al Comune, dimostrare che l'annuncio riguarda la loro residenza principale, elencare tutti gli occupanti, presentare contratti di locazione e assicurarsi di rispettare tutte le normative edilizie locali. Queste regolamentazioni rigorose mirano a scoraggiare gli affitti brevi, spingendo i proprietari a considerare contratti di locazione di più lunga durata.

Nel 2016, la città di Berlino ha adottato una misura rigida per controllare l'uso crescente di Airbnb e di piattaforme simili: era proibito affittare qualsiasi proprietà su tali piattaforme senza ottenere prima una specifica autorizzazione dal Comune. La violazione di questa regola portava a sanzioni severe, con multe che potevano raggiungere i 100.000 euro. Questa decisione era stata presa come risposta diretta alla crescente speculazione sugli affitti che aveva causato un'inflazione dei prezzi degli immobili in città, rendendo difficile per molti residenti affittare o acquistare case. Il risultato immediato di questa normativa fu una marcata diminuzione degli annunci su Airbnb. Tuttavia, questa strategia non ha completamente estirpato il problema della speculazione e dell'effetto distorsivo sulla disponibilità di alloggi. Riconoscendo la necessità di una maggiore flessibilità, nel 2018 Berlino ha apportato modifiche alla sua regolamentazione. Ora, i proprietari possono affittare liberamente fino al 50% della loro residenza principale senza

bisogno di alcuna autorizzazione. Se desiderano superare questa soglia, o se intendono affittare un immobile secondario, necessitano di un permesso speciale, ma con una limitazione: possono affittare solo per un massimo di 90 giorni all'anno. L'obiettivo dietro questa revisione era duplice: da un lato, voleva continuare a scoraggiare i multi-hosts e le grandi operazioni di affitto speculativo, e dall'altro, permettere ai cittadini ordinari di sfruttare la propria proprietà per guadagnare un reddito extra. In sintesi, si tratta di un tentativo di equilibrare le esigenze economiche individuali con la protezione dell'integrità del mercato immobiliare cittadino.

Dal 2021, Edimburgo, situata in Scozia, ha permesso ai consigli comunali di stabilire regole specifiche sugli affitti a breve termine in base alle esigenze di ogni quartiere, pur mantenendo un sistema di autorizzazione in determinate aree sensibili della città.

D'altra parte, Amsterdam nel 2015 aveva fissato un limite di 60 giorni all'anno per gli affitti a breve termine, ma lo ha ridotto a 30 giorni nel 2019. Questa città richiede anche un'autorizzazione preliminare e la registrazione in un database specifico ogni volta che un alloggio viene affittato. Le normative stabiliscono che ogni proprietà può ospitare un massimo di quattro persone e proibisce la locazione di proprietà in tre aree chiave del centro storico. In caso di violazione di queste regole, le multe partono da 6.000 euro e possono raggiungere fino a 20.500 euro in caso di reiterate infrazioni. Nonostante la chiarezza delle regole, molte persone continuano a infrangerle. Nel 2017, di 18.500 annunci su Airbnb, 6.000 non erano conformi alle norme. Una ricerca condotta dalla società di consulenza immobiliare Collier International ha rivelato che, nello stesso anno, oltre il 40% degli host superava il limite di 60 giorni, con metà di essi che affittava per oltre 120 giorni. Alcuni proprietari, dopo aver raggiunto il limite su Airbnb, si rivolgono ad altre piattaforme, come Booking o Homeaway, per continuare a monetizzare le loro proprietà.

Il comune di Parigi stabilisce un tetto di 120 giorni all'anno per l'affitto a breve termine delle abitazioni principali. Ogni inserzione deve avere un codice identificativo per garantire il rispetto di tale limite. Nel 2021, Parigi ha emanato nuove norme che determinano un numero massimo di alloggi destinati a locazioni di breve durata in specifiche aree o strade ritenute sovraffollate. Questo provvedimento è scaturito dalle richieste di diverse entità e gruppi cittadini preoccupati che certe parti della città diventassero semplici alloggi per turisti.

Nel 2011, l'amministrazione di Barcellona ha introdotto specifiche regolamentazioni per gli affitti a breve termine. La nuova normativa stabiliva che chi desiderava affittare un appartamento in cui non risiedeva permanentemente poteva farlo solo se l'affitto durava un minimo di 30 giorni consecutivi. Tuttavia, c'era un'importante condizione: era obbligatorio

possedere una licenza specifica rilasciata dal Comune stesso. Tale autorizzazione non era necessaria per chi decideva di condividere la propria residenza principale.

All'epoca dell'introduzione della regolamentazione, c'era una notevole discrepanza tra il numero di annunci online e le licenze effettivamente rilasciate. Mentre gli annunci pubblicati sulla piattaforma Airbnb ammontavano a circa 20.000, solo poco più di 9.000 avevano una licenza ufficiale. Questo indicava chiaramente che più della metà degli affitti non era conforme alle nuove regole. Per affrontare e cercare di risolvere questa situazione, il Comune di Barcellona ha preso la decisione di istituire una squadra composta da personale amministrativo e ispettori, il cui compito principale era identificare e segnalare gli annunci irregolari. La presenza di questi ispettori ha innescato una serie di reazioni tra i proprietari di immobili. In alcuni quartieri densamente popolati da annunci, molti hanno deciso di disabilitare i campanelli di casa, temendo che gli ispettori potessero facilmente identificare gli appartamenti irregolari. Altri proprietari hanno optato per una soluzione più ingegnosa, facendo firmare ai loro ospiti contratti di affitto della durata di 30 giorni. Tuttavia, questi contratti erano accompagnati da un documento separato che permetteva la cancellazione del contratto in qualsiasi momento. Nel 2017, la situazione ha subito un'ulteriore evoluzione. Barcellona, attraverso il "Piano speciale per gli appartamenti turistici" (Peaut), ha rielaborato la sua regolamentazione, introducendo un nuovo sistema di licenze basato su una zonizzazione della città. Questa nuova strategia divideva la città in quattro aree distinte, ciascuna con le proprie regole specifiche. Le regolamentazioni diventavano più severe man mano che ci si avvicinava al centro storico. L'obiettivo principale di questa nuova politica era di ridistribuire in modo più equo i flussi turistici nella città, cercando di ridurre la pressione sul centro storico e promuovere una distribuzione turistica più omogenea. Questo nuovo approccio ha avuto l'effetto desiderato: ha stimolato un rinnovato interesse per i quartieri centrali, che hanno iniziato a vedere una ripopolazione graduale.

Restando nel contesto spagnolo, Madrid, pur permettendo gli affitti a breve termine fino a 90 giorni, ha stabilito che superando tale limite, le proprietà devono conformarsi alle normative relative alle attività commerciali. Palma di Maiorca ha preso una misura drastica, vietando completamente gli affitti a breve termine. Nel cuore dell'Europa invece, Ginevra ha optato per un limite di 60 giorni all'anno.

Spostandoci dal contesto europeo, Tokyo, capitale del Giappone, ha introdotto la regolamentazione dell'home sharing solo nel 2017, consentendo agli host di affittare le loro proprietà per un massimo di 180 giorni all'anno. Los Angeles, al contrario, ha stabilito un tetto di 120 giorni all'anno, ma con la condizione che l'host risieda nell'immobile per almeno sei mesi all'anno.

Infine, Singapore ha adottato un approccio molto restrittivo, fissando come periodo minimo di affitto sei mesi consecutivi, eliminando di fatto il mercato degli affitti a breve termine nella città-stato.

Dopo le numerose controversie e battaglie legali in cui Airbnb è stata coinvolta, l'azienda ha espresso il desiderio di collaborare attivamente con le autorità cittadine. L'obiettivo è sostenere gli host nel condividere legalmente le loro abitazioni, seguendo le normative locali e usufruendo della piattaforma in modo sicuro e trasparente. In un tentativo di prevenire ulteriori restrizioni a Londra e per migliorare la sua reputazione, nel gennaio 2017 Airbnb ha lanciato la "90-Day Airbnb Rule". Questa regola limita gli affitti a breve termine di interi immobili a 90 giorni all'anno. Tramite un sistema automatizzato, una volta raggiunto tale limite, l'annuncio viene bloccato dalla piattaforma, a meno che l'host non fornisca una specifica autorizzazione comunale per affitti più lunghi. Nonostante questa iniziativa, esiste ancora una problematica: Airbnb è l'unico sito che implementa questa regola, quindi nulla impedisce agli host di spostare i loro annunci su altre piattaforme di condivisione abitativa una volta raggiunto il limite.

Gli sforzi di Airbnb per una regolamentazione responsabile possono sembrare lodevoli. Tuttavia, è plausibile che l'azienda sia pienamente cosciente delle ripercussioni del suo servizio su molte città e stia tentando di influenzare la percezione pubblica per proteggere i propri futuri profitti. Queste modifiche legislative hanno dato origine a numerosi contenziosi legali, mettendo da una parte Airbnb e gli host del settore degli affitti brevi e dall'altra, le comunità locali, le autorità nazionali e le associazioni turistiche tradizionali. Dopo aver affrontato cause legali in città come San Francisco, New York e Santa Monica, Airbnb ha anche incontrato resistenze in Europa.

Nel 2019, Airbnb si è trovata al centro di una significativa disputa legale davanti alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea. Questa contesa ha avuto origine quando l'associazione degli albergatori francesi ha spinto la Procura di Parigi ad accusare Airbnb di violare le leggi nazionali riguardanti l'intermediazione immobiliare. La principale contestazione era che Airbnb operasse come un'agenzia immobiliare senza rispettare le relative normative. Tuttavia, in una svolta che ha avuto rilevanti implicazioni per la piattaforma, la Corte di Giustizia ha statuito che Airbnb non doveva essere considerata come un operatore immobiliare tradizionale. Invece, è stata classificata come una piattaforma di servizi digitali. Questa decisione ha avuto un impatto sostanziale sullo status regolamentare di Airbnb. Sottostando ora alla direttiva europea del 2000 sul commercio elettronico, Airbnb evita molte delle restrizioni più severe che avrebbero accompagnato una classificazione come intermediario immobiliare. La suddetta direttiva, centrata sul principio della libera prestazione dei servizi, sostiene che gli Stati membri non

dovrebbero imporre restrizioni ingiustificate alla libera circolazione di tali servizi tra i paesi. Nonostante questa vittoria per Airbnb, c'è un crescente riconoscimento che la direttiva, essendo stata redatta negli albori di internet, potrebbe non riflettere adeguatamente le sfide e le realtà del mondo digitale moderno. Infatti, è stata concepita in un'epoca in cui fenomeni come le piattaforme di condivisione dell'abitazione erano quasi inimmaginabili. La necessità di aggiornare o rivedere tale direttiva in risposta ai cambiamenti tecnologici e di mercato è ora un argomento di discussione.

Nel 2019, Airbnb ha ricevuto una multa di 12,5 milioni di euro dal Comune di Parigi per aver infranto le regole locali sugli affitti. Dopo aver scoperto circa mille annunci non conformi, la città ha inflitto una sanzione di 12.500 euro per ogni annuncio non a norma. Questa multa è stata successivamente ridotta a 8 milioni di euro e saldata nel 2021.

L'anno seguente ha segnato un altro episodio cruciale nella disputa tra Parigi e Airbnb. Originata nel 2017, una causa ha messo di fronte due proprietari immobiliari e il governo locale di Parigi. Gli enti cittadini avevano punito questi proprietari per aver listato i loro immobili su Airbnb - immobili in cui non vivevano - per periodi superiori ai 120 giorni e senza il necessario permesso.

Il 22 settembre 2020, la Corte di Giustizia dell'Unione Europea ha sostenuto la legalità delle misure restrittive adottate da diverse città europee riguardo gli affitti a breve termine. Sostenendo le autorità parigine, la Corte ha decretato che le leggi nazionali che richiedono un'autorizzazione per questi affitti sono conformi al diritto dell'UE. I magistrati hanno anche sottolineato che tali restrizioni, attuate per contrastare la carenza di alloggi a lungo termine, sono giustificate nell'interesse pubblico. La decisione è stata vista dalla sindaca di Parigi come una significativa vittoria, attesa da molte città, e un passo cruciale per assicurare il diritto all'alloggio a tutti. Benché Airbnb non fosse direttamente coinvolta nella causa, ha espresso il suo apprezzamento per la sentenza, ritenendola utile per definire le relazioni tra gli host che utilizzano la piattaforma e le autorità locali.

L'eterogeneità delle normative e la loro relativa inefficacia, insieme alla scarsa trasparenza riguardo ai dati degli affitti brevi, hanno amplificato le tensioni tra gli enti governativi e piattaforme come Airbnb. Nel 2018, rappresentanti di otto città europee sollecitarono la Commissione Europea con una lettera, chiedendo maggiore accesso ai dati delle piattaforme di affitti brevi. Argomentarono che senza tali dati, diventava arduo per le autorità locali sorvegliare e gestire le possibili malversazioni. Nella lettera, chiedevano restrizioni maggiori su Airbnb e l'introduzione di standard globali che dessero priorità agli interessi nazionali rispetto a quelli delle multinazionali. Il messaggio sottinteso era chiaro: le abitazioni dovrebbero servire

principalmente come residenze. In molte città, c'è una crescente carenza di alloggi; quando gli immobili vengono affittati ai turisti, tendono a scomparire dal mercato tradizionale, spingendo i prezzi verso l'alto. Pertanto, le città devono proteggere l'interesse pubblico e mitigare gli effetti degli affitti brevi, avendo la libertà di stabilire regolamenti che rispecchiano le necessità locali.

### **3. REGOLAMENTAZIONE DEL FENOMENO NELLE DIVERSE CITTÀ**

Inizialmente, molte città hanno accolto favorevolmente l'emergere degli affitti a breve termine, vedendo il turismo come un'importante fonte di reddito. Tuttavia, con il boom turistico, alcune metropoli, specialmente quelle fortemente influenzate dal turismo, hanno introdotto regole specifiche. Queste regole tendono a stabilire limiti temporali e criteri di zonizzazione per gli affitti a breve termine, come evidenziato in diversi studi (Aguilera e collaboratori, 2019; Ricerca di Nieuwland e Van Melik, 2018; Studio di Dreddge e altri, 2016.). La ragione di queste regolamentazioni è la volontà di contrastare gli effetti negativi legati al boom degli affitti a breve termine, specialmente in aree di "iperturismo" (Costa e Martinotti, 2003). Questi impatti comprendono gentrificazione e la "disneyzzazione" delle città. Tuttavia, molte di queste misure non stanno raggiungendo l'obiettivo prefissato. Una ragione potrebbe essere che tali politiche considerano Airbnb e piattaforme simili come entità tradizionali nell'ospitalità, senza riconoscere la loro natura innovativa, come evidenziato da Espinosa nel 2016.

All'interno di una comunicazione condivisa datata 19 giugno 2019, dieci principali città europee, tra cui Monaco, Valencia, Barcellona, Berlino, Cracovia, Vienna, Bruxelles, Parigi, Amsterdam e Bordeaux hanno sollevato profonde preoccupazioni riguardo l'espansione rapida e l'impatto di piattaforme di condivisione di alloggi come Airbnb sulle loro economie e comunità locali.

Queste città, attraverso il loro comunicato, hanno evidenziato un concetto fondamentale: le abitazioni dovrebbero avere come scopo primario quello di essere luoghi di residenza. Molti centri urbani, infatti, stanno già affrontando una crisi abitativa significativa. La situazione diventa ancor più complicata quando le proprietà vengono sottratte al mercato immobiliare tradizionale per essere messe in affitto a breve termine ai turisti, causando un ulteriore aumento dei prezzi delle abitazioni e mettendo a dura prova i residenti.

Questo appello delle città fa seguito a una decisione cruciale della Corte di Giustizia Europea, la quale ha categorizzato Airbnb come una mera piattaforma digitale, svincolandola dalle responsabilità tipiche dei fornitori di servizi di alloggio. Ciò ha suscitato preoccupazioni tra le città firmatarie, le quali hanno osservato un marcato cambiamento nella natura degli annunci sulla piattaforma. Sempre più spesso, gli annunci riguardano interi appartamenti piuttosto che singole stanze in condivisione, un fatto che ha contribuito a ridurre ulteriormente le abitazioni disponibili per i residenti. Questa tendenza ha portato a una crescente pressione sul mercato immobiliare, con un aumento dei prezzi e un notevole incremento del turismo di massa in alcune aree.

Le città sottolineano l'importanza di poter introdurre regolamenti adeguati a contrastare gli effetti negativi degli affitti a breve termine. Tra le loro principali preoccupazioni vi è la "turisticizzazione" crescente di quartieri storici e l'inflazione degli affitti per i residenti a lungo termine. Per affrontare questi problemi, le autorità locali devono avere la libertà e la flessibilità di introdurre normative che rispecchino le esigenze e le dinamiche delle loro specifiche realtà urbane.

Un altro punto critico riguarda la mancanza di trasparenza da parte di piattaforme come Airbnb. Attualmente, l'azienda non è obbligata a condividere informazioni dettagliate sugli affitti, rendendo difficile per le autorità locali monitorare e regolamentare efficacemente l'attività. Per dare una visione chiara della situazione, alcune delle città firmatarie hanno già intrapreso azioni legislative specifiche, rispecchiando la necessità di una risposta su misura ai crescenti problemi causati dalle piattaforme di affitto a breve termine.

Di seguito alcune normative adottate dalle città che hanno firmato la lettera inviata all'Unione Europea.

## **3.1 Europa**

### **3.1.1 Parigi**

K. Ayouba, M. Breuille', C. Grivault e G. Le Gallo affrontano con precisione l'effetto di Airbnb sul panorama immobiliare di otto importanti città francesi tra il 2014 e il 2015.

Una delle constatazioni più significative è la marcata stagionalità dell'utilizzo di Airbnb. I mesi estivi, come agosto, registrano un'occupazione in media del 60%. Al contrario, nei mesi invernali, il tasso di occupazione si riduce al 20%. Nonostante questa tendenza generale, alcune città come Nantes, Parigi e Tolosa, che non sono tradizionalmente note come destinazioni turistiche balneari, mantengono tassi di occupazione costanti durante tutto l'anno.

In termini di impatto sul mercato degli affitti, Lione, Parigi, Montpellier e Marsiglia sono le città dove l'effetto di Airbnb è più tangibile. A titolo illustrativo, in queste città, un aumento di un punto percentuale nella densità degli affitti Airbnb si correla a un incremento di circa mezzo punto percentuale nel prezzo degli affitti residenziali. Questa relazione diventa ancor più intrigante quando l'analisi distingue tra affitti gestiti da host "professionisti" rispetto a quelli "privati". Per città come Lione e Montpellier, l'effetto di Airbnb sul mercato tradizionale diventa irrilevante se si considerano esclusivamente gli affitti professionali. Al contrario, a Parigi, l'effetto rimane e a Marsiglia diventa addirittura più marcato.

Una parte essenziale dell'analisi riguarda l'eterogeneità geografica dell'effetto di Airbnb. È sorprendente osservare che, in città come Parigi e Montpellier, l'introduzione e la crescita di Airbnb hanno causato un incremento quasi del 50% nel prezzo degli affitti residenziali. Inoltre, il documento mette in evidenza un fenomeno secondo il quale gli host che operano in maniera commerciale (ossia quelli che affittano molteplici proprietà) tendono ad avere un impatto maggiormente negativo sul mercato rispetto agli host privati. Concludendo, l'articolo non solo fornisce una visione dettagliata delle implicazioni di Airbnb sul mercato immobiliare in Francia, ma lancia anche un monito importante: ogni città ha esigenze e dinamiche proprie, e dunque, ogni contesto richiede strategie di regolamentazione specifiche. Mentre alcune città potrebbero trarre beneficio dall'espansione del turismo, altre, specialmente quelle con patrimoni culturali e architettonici significativi, potrebbero necessitare di approcci più cauti e restrittivi per preservare la loro identità e integrità.

Ecco una panoramica dettagliata della capitale francese:

#### Categorie di Host e Regolamentazione:

- La legge parigina fa una distinzione chiara tra tre tipologie di host:
  1. Quelli che affittano solo una parte della propria abitazione.
  2. Quelli che affittano l'intera residenza primaria.
  3. Quelli che affittano un'intera seconda residenza.
- Se un host decide di affittare l'intera residenza primaria o una seconda residenza, è obbligatorio procedere con la registrazione presso il sito comunale. Inoltre, nel caso specifico della seconda residenza, è necessaria una richiesta di conversione d'uso per poterla affittare in modo conforme alla legge.
- Gli host che affittano l'intera residenza primaria sono gli unici che hanno un limite massimo di notti affittabili all'anno. Questo limite non si applica alle altre due categorie di host menzionate.

#### Registrazione e Durata degli Affitti:

- Chiunque desideri affittare la propria abitazione attraverso queste piattaforme è tenuto a registrare la proprietà presso il Comune di Parigi. Al termine della procedura, viene fornito un numero di registrazione che deve essere obbligatoriamente incluso in ogni annuncio pubblicato.
- In risposta alla crescente carenza di alloggi residenziali, le autorità di Parigi hanno definito dei limiti sull'uso degli affitti a breve termine. Una residenza primaria, dove il proprietario risiede per almeno 8 mesi all'anno, può essere

affittata per un massimo di 120 giorni annui. Al contrario, non esiste un limite per affittare singole stanze della propria residenza.

- Esistono anche sanzioni severe per chi non rispetta queste regole. L'ammenda per affitti non registrati è passata da 450 euro a 5000 euro, mentre chi supera il limite dei 120 giorni può essere multato con 10.000 euro.

Regole per le Seconde Case:

- Le regole per le seconde case, dove il proprietario risiede per meno di 4 mesi all'anno, sono ancor più stringenti. I proprietari sono tenuti a ottenere un permesso speciale per cambiare la destinazione dell'uso dello spazio, e, in caso di infrazioni, possono affrontare multe fino a 50.000 euro, oltre a sanzioni giornaliere basate sulla metratura dell'immobile.

Conversione di Uso e "Compensazione":

- Parigi ha determinato che le abitazioni usate per affitti a breve termine devono subire una modifica dell'uso registrato, passando da "abitazioni" a "strutture ricettive turistiche".
- In aggiunta, è stato introdotto un sistema di "compensazione": chi affitta a breve termine deve acquisire una proprietà commerciale di dimensioni simili o maggiori e convertirla in residenziale.

Regolamentazione Legale e Fiscale:

- Una recente sentenza della Corte di Cassazione francese ha riconosciuto la legittimità di queste regolamentazioni, affermando che servono a bilanciare l'impatto di piattaforme come Airbnb sul mercato immobiliare.
- Dal punto di vista fiscale, a partire dal 2020, le piattaforme sono obbligate a fornire dettagli specifici sugli host alle autorità fiscali francesi. Queste informazioni comprendono dati personali, dettagli delle transazioni e modalità di pagamento. Inoltre, gli host devono dichiarare tali entrate nella loro dichiarazione dei redditi annuale.
- Dal 2019, la tassa di soggiorno viene direttamente riscossa da piattaforme come Airbnb, che devono anche fornire un dettagliato resoconto annuale alla città.

Con queste misure, Parigi cerca di bilanciare le opportunità offerte dalle piattaforme di affitto a breve termine con la necessità di preservare il tessuto residenziale e culturale della città.

### 3.1.2 Barcellona

La crescente popolarità degli affitti a breve termine attraverso piattaforme come Airbnb ha sollevato serie preoccupazioni anche a Barcellona, che con il suo enorme appeal turistico, non è stata esente da tali sfide. Tuttavia, la risposta politica della città è stata inizialmente piuttosto timida.

Il punto di svolta avviene nel 2014, quando un evento ha catalizzato l'attenzione sul problema: tre turisti, in un gesto provocatorio, hanno passeggiato nudi in pieno giorno nel centro della città, evitando qualsiasi tipo di reprimenda dalla polizia. Questo incidente ha portato alla ribalta le tensioni esistenti tra i residenti locali e l'industria turistica. In risposta, il governo della città ha deciso di prendere misure decisive: la distribuzione delle licenze per nuovi affitti a breve termine è stata temporaneamente congelata e sono stati promessi più ispettori per contrastare gli affitti illegali.

La normativa sugli affitti prevede che chiunque desideri affittare la propria abitazione per un periodo inferiore ai 31 giorni a Barcellona debba attenersi a una procedura ben definita:

1. Cédula d'habitat: Prima di tutto, è essenziale ottenere un certificato di abitabilità. Questo documento conferma che l'immobile rispetta gli standard minimi richiesti e può essere utilizzato come residenza.
2. Registrazione come Casa Turistica: Una volta ottenuto il certificato di abitabilità, il passo successivo per il proprietario è sottoporre l'immobile a un'ispezione. Se l'immobile viene approvato, può essere registrato come "casa turistica". Questa registrazione ha un costo: €144,45 per la prima abitazione e la metà di tale importo per ogni abitazione successiva.
3. Dichiarazione di Conformità e Numero di Registrazione: Dopo l'approvazione, viene rilasciata una dichiarazione di conformità al costo di €227. Contestualmente, il proprietario riceve un numero di registrazione dal "Registro del Turismo della Catalogna". Questo numero è essenziale e deve essere evidenziato in tutti gli annunci pubblicitari riguardanti la proprietà.

Gli host non solo devono ottenere le licenze e rispettare le tariffe, ma hanno anche una serie di obblighi:

- Essere reperibili, fornendo un numero di telefono al municipio e ai vicini per qualsiasi problema o disturbo possa sorgere.

- Mantenere l'immobile in buone condizioni, garantendo servizi di manutenzione. Adottare una politica di tolleranza zero per gli ospiti che violano le normative locali, con l'obbligo di espellerli se necessario.
- Fornire informazioni dettagliate sugli ospiti alle autorità di polizia.
- Essere responsabili della riscossione della tassa di soggiorno e garantire il suo versamento alla fine dell'anno.

Le tensioni tra il settore degli affitti turistici e le autorità cittadine sono in continuo sviluppo. Nell'agosto del 2020, il sindaco Ada Colau ha introdotto una nuova norma: un divieto sugli affitti di durata inferiore ai 30 giorni. Questa regola, ancora in fase di consultazione, se approvata, potrebbe rappresentare uno dei divieti più restrittivi a livello globale per piattaforme come Airbnb. In particolare, si sta considerando di vietare anche l'affitto di singole stanze, a causa delle potenziali frodi associate.

Infine, dal punto di vista fiscale, gli host a Barcellona devono essere molto attenti. Oltre alla tassa di soggiorno, devono dichiarare tutti gli introiti derivanti dagli affitti. Questi redditi possono poi essere soggetti a imposta sul reddito delle persone fisiche o IVA, a seconda della natura e della scala dell'attività dell'host. In sintesi, Barcellona sta cercando attivamente di bilanciare le esigenze del suo fiorente settore turistico con le preoccupazioni dei residenti e le esigenze dell'industria dell'ospitalità tradizionale.

### **3.1.3 Berlino**

La Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG), introdotta il 12 dicembre 2013, rappresenta un'importante iniziativa legislativa a Berlino, che ha cercato di affrontare il crescente problema della scarsità di alloggi nella capitale tedesca. Questa legge ha introdotto misure specifiche volte a impedire l'uso improprio degli appartamenti, specialmente in quelle zone della città dove l'offerta di alloggi risulta particolarmente limitata. Questo è stato fatto per assicurare che gli immobili non vengano sottratti al mercato degli affitti a lungo termine in favore di affitti a breve termine più redditizi, come quelli offerti da piattaforme come Airbnb.

In un tentativo di attuare efficacemente questa legge, il Senato di Berlino ha adottato, il 4 marzo 2014, un decreto per mettere in pratica la ZwVbG. Questo decreto ha previsto un periodo di transizione di due anni, che avrebbe protetto coloro che già affittavano i loro immobili a breve termine prima di maggio 2014. Questi affitti sarebbero stati tollerati fino alla conclusione del

periodo di transizione nel maggio 2016. Da quel momento, qualsiasi affitto a breve termine avrebbe richiesto un permesso specifico rilasciato dal distretto in cui l'immobile si trova.

Nel 2018, la legge è stata ulteriormente rafforzata per rispondere alle esigenze in continua evoluzione del mercato immobiliare di Berlino. Il 20 aprile di quell'anno sono state introdotte nuove disposizioni che obbligavano i proprietari di immobili a richiedere un numero di registrazione specifico al comune di appartenenza e a mostrare questo numero in tutti gli annunci pubblici dell'appartamento. Questo passo è stato fatto per garantire una maggiore trasparenza e per permettere un controllo più efficace da parte delle autorità.

Inoltre, sono state fornite ulteriori linee guida su quando e come può essere concesso il permesso per affitti a breve termine:

- La residenza principale può essere affittata durante l'assenza del proprietario.
- È possibile affittare permanentemente parti dell'appartamento, purché queste non costituiscano più del 50% dello spazio abitativo totale.
- Le seconde case, o residenze secondarie, possono essere affittate a breve termine per un massimo di 90 giorni all'anno.

La città di Berlino ha poi introdotto sanzioni severe per coloro che non rispettano la legge. Inizialmente, la multa massima prevista per le violazioni era di 100.000 euro. Tuttavia, per sottolineare la serietà della situazione e scoraggiare le violazioni, questa cifra è stata successivamente aumentata a un potenziale massimo di 500.000 euro.

Tuttavia, la Zweckentfremdungsverbot-Gesetz e le relative misure di attuazione non sono state le uniche iniziative legislative intraprese da Berlino. Nel gennaio 2020, il Parlamento dello Stato di Berlino ha cercato di introdurre ulteriori regolamenti per controllare il mercato degli affitti nella città. Questa nuova legge, nota come "Berlin Mietendeckel", ha proposto di fissare un limite massimo agli affitti. Questo avrebbe significato che il prezzo degli affitti per la maggior parte degli appartamenti sarebbe stato congelato per cinque anni al livello registrato nel giugno 2019. Questo provvedimento avrebbe influenzato sia i nuovi contratti di affitto, sia quelli già in vigore. Tuttavia, in una svolta significativa, la Corte Costituzionale Federale di Karlsruhe ha successivamente dichiarato questa iniziativa incostituzionale, stabilendo che il governo dello stato non aveva l'autorità per introdurre una legge del genere in presenza di leggi federali esistenti sullo stesso argomento.

## **Analisi degli effetti derivanti dalla normativa ZwVbG sul mercato degli affitti a breve termine**

Lo studio condotto da Duso nel 2020 si è profondamente immerso negli impatti che le recenti normative hanno avuto sul paesaggio degli affitti a breve termine a Berlino. L'obiettivo principale era esaminare come queste leggi hanno influenzato sia i fornitori di affitti, sia le tendenze del mercato nel suo complesso.

Nel corso della sua analisi, Duso ha fatto affidamento su una serie di fonti dati per trarre conclusioni informate. Una delle fonti primarie era Empirica, una rinomata società di consulenza economica. Empirica ha fornito una miriade di dettagli sugli affitti, tra cui i prezzi richiesti, gli affitti elencati, le dimensioni dell'appartamento, il numero di stanze e molte altre caratteristiche rilevanti degli appartamenti. Questi dati sono stati fondamentali per comprendere le dinamiche degli affitti in risposta alle nuove leggi.

Tuttavia, per avere una visione completa dell'effetto delle leggi, era essenziale considerare anche il comportamento e le tendenze su piattaforme come Airbnb. In questo contesto, i dati sono stati raccolti da due fonti principali: InsideAirbnb e Tom Slee. Queste fonti hanno fornito informazioni dettagliate sugli annunci e sulle pratiche degli host su Airbnb.

Inoltre, al fine di valutare l'attrattiveness dei vari quartieri di Berlino e determinare se ci fossero correlazioni tra la desiderabilità di una zona e le tendenze degli affitti, Duso ha utilizzato dati geografici forniti da OpenStreetMap. Questi dati non solo fornivano informazioni sulla geografia, ma anche dettagli critici come la posizione delle fermate degli autobus, la presenza di ristoranti, attività commerciali e altre infrastrutture. Berlino ha anche contribuito all'analisi fornendo dati sull'inquinamento sonoro notturno e sulla qualità dell'aria in diverse zone, fattori che potrebbero influenzare le decisioni di affitto.

Un aspetto interessante dello studio era l'uso di “spazi orientati alla vita quotidiana” per aggregare e analizzare i dati. L'utilizzo di queste aree geografiche specifiche ha permesso una segmentazione dettagliata e una comparazione tra le diverse zone di Berlino.

In conclusione, si è constatato che entrambe le riforme hanno avuto un impatto tangibile sulla densità media degli annunci Airbnb a Berlino. La legge entrata in vigore a maggio 2016 ha portato a una significativa riduzione della densità, con una media di 8 intere case in meno per chilometro quadrato. Questo rappresenta una riduzione del 28%. Similmente, l'aggiornamento della legge nel 2018 ha causato una riduzione di 10 appartamenti per chilometro quadrato, che corrisponde a una diminuzione del 25%. E mentre le leggi hanno indubbiamente influenzato la

quantità di case intere elencate, è interessante notare che la riduzione delle stanze private elencate è stata proporzionalmente molto minore.

### **3.1.4 Lisbona**

La capitale del Portogallo ha preso delle misure significative in risposta all'incremento degli affitti a breve termine. Tutto è iniziato nel 2014, quando è stato introdotto il decreto-legge n° 128/2014, successivamente rettificato dal decreto-legge n° 63/2015. Queste normative hanno stabilito che chiunque voglia affittare un immobile a breve termine debba registrarlo come "Alojamento Local", una categoria specifica per edifici o parti di edifici arredati e attrezzati, disponibili sia per turisti che per affitti di durata inferiore a 30 giorni. Questo processo di registrazione richiede che il titolare dell'immobile fornisca una serie di dettagli, compresi il proprio nome, l'indirizzo, il codice fiscale e altri dettagli riguardanti l'immobile, come il numero di stanze e la capacità in termini di posti letto. Una particolarità interessante di questo regolamento è che la licenza è personale: se l'immobile viene venduto, la licenza scade e il nuovo proprietario deve fare una nuova richiesta.

Le implicazioni fiscali dell'affitto a breve termine sono state altresì delineate: gli introiti derivanti da questi affitti sono sottoposti a una tassazione specifica, oltre a una tassa sulle plusvalenze ottenute dalla valorizzazione dell'immobile durante il periodo di locazione.

Il 2017 ha visto una nuova evoluzione della situazione: il sindaco di Lisbona di quel periodo, Fernando Medina, ha manifestato l'intenzione di stabilire un tetto massimo al numero di unità disponibili per affitti a breve termine in certe zone della città. Questo approccio è stato ulteriormente sviluppato nel 2018, quando la legge 62/2018 ha concesso ai comuni portoghesi il potere di regolare e limitare la registrazione di nuovi immobili per affitti a breve termine. Con questa legge, ogni comune può elaborare specifiche leggi di zonizzazione per controllare la densità di tali affitti nel proprio territorio.

A seguito di questa legge, il Comune di Lisbona ha agito rapidamente, sospendendo nuove registrazioni in aree già saturate di affitti a breve termine, identificando come "sature" quelle aree in cui il rapporto tra affitti a breve termine e totale delle proprietà superava il 25%. Successivamente, il comune ha proposto di estendere ulteriormente queste restrizioni, decisione che è stata ratificata l'8 novembre 2019, introducendo regolamenti specifici per 15 zone turistiche della città. Questo ha comportato che i proprietari di immobili in queste zone

dovessero presentare nuovamente domanda per ottenere le licenze necessarie, senza la certezza che queste sarebbero state rilasciate.

L'ultima misura importante introdotta riguarda la definizione di due tipologie di "zone di contenimento", basate sulla concentrazione di affitti a breve termine. Le "Zone di contenimento assoluto" sono quelle in cui questa concentrazione supera il 20%, mentre le "Zone di contenimento relativo" hanno un tasso tra il 10% e il 20%. Queste misure rappresentano il tentativo della città di mantenere un equilibrio tra la crescita turistica e il benessere dei residenti, garantendo un approccio sostenibile al fenomeno degli affitti a breve termine.

Nelle aree identificate come "zone di contenimento assoluto", nuove licenze saranno concesse soltanto se riguardano interventi di restauro di edifici in stato di degrado, o ristrutturazione completa di immobili abbandonati da oltre tre anni. Queste nuove licenze sono previste solamente se gli edifici restaurati contribuiscono in modo significativo al benessere della comunità, come, ad esempio, creando spazi multifunzionali legati a progetti sociali o culturali locali. Per le "zone di contenimento relativo", le nuove licenze sono riservate a immobili di recente ristrutturazione, a quelli inattivi da oltre tre anni o a edifici precedentemente destinati ad altri usi e successivamente convertiti in residenziali.

Una nota degna di attenzione è la lettera inviata dal sindaco di Lisbona, Fernando Medina, alla rivista "The Independent" nel 2020. Medina ha sottolineato i vantaggi significativi che il turismo ha portato a Lisbona negli ultimi anni. Tuttavia, ha anche evidenziato che l'aumento degli affitti a breve termine ha avuto l'effetto collaterale di innalzare i canoni d'affitto, portando all'esodo di residenti e alterando l'identità unica della città.

Come risposta a questa sfida, nel 2020, il comune di Lisbona ha lanciato il programma "Safe-Rentals". L'obiettivo è incentivare i proprietari di immobili aderenti a piattaforme di affitto a breve termine, offrendo loro una rendita stabile di mille euro al mese per almeno cinque anni. In cambio, il comune avrebbe la possibilità di subaffittare questi alloggi a famiglie con difficoltà economiche a tariffe scontate. Sebbene questa proposta possa non sembrare immediatamente vantaggiosa per i proprietari di immobili, l'idea di avere una fonte di reddito costante potrebbe attrarre alcuni, specialmente in tempi incerti. Nonostante ciò, la reazione da parte dei proprietari è stata tiepida, con pochi che hanno mostrato interesse, in parte a causa delle restrizioni contrattuali proposte e anche nella speranza di un rinnovato interesse per gli affitti a breve termine nel periodo post-pandemico.

Il panorama degli affitti brevi ha subito significative variazioni a seguito delle decisioni legislative prese in alcune città. Gonçalves, Peralt e Pereira dos Santos hanno scelto di

esaminare le conseguenze di tali decisioni, concentrandosi soprattutto sulla restrizione delle nuove registrazioni di proprietà adibite ad affitti brevi in specifici quartieri.

Per condurre il loro studio, i ricercatori hanno attinto al Registro Nazionale degli Affitti Brevi. Questo registro contiene un elenco dettagliato delle nuove registrazioni giornaliere dal gennaio 2015 al settembre 2019. Ogni singola registrazione nel RNAL fornisce una vasta gamma di informazioni: dalla data di registrazione, all'indirizzo dell'immobile, al numero di stanze, e fino ai dettagli del proprietario, come la nazionalità e la professione.

Non contenti di attingere a una sola fonte, i ricercatori hanno anche consultato la piattaforma SIR.RU (Riabilitazione Urbana). Questa piattaforma, gestita da "Confidencial Imobiliario", rappresenta una delle principali banche dati sul mercato immobiliare portoghese, utilizzata sia dai principali istituti di credito nazionali che dalle più importanti autorità finanziarie internazionali. I dati forniti da SIR.RU sono particolarmente utili in quanto aggregati a livello di comune e suddivisi per trimestri.

Un ulteriore livello di dettaglio è stato raggiunto attraverso l'analisi dei dati di InsideAirbnb, una piattaforma che fornisce dettagli sugli affitti brevi operati su Airbnb, inclusi vari aspetti dell'appartamento e del padrone di casa.

Confrontando tutte queste fonti, i ricercatori hanno notato un fenomeno interessante. Nel periodo tra l'annuncio della nuova normativa e la sua effettiva applicazione (due mesi di differenza), c'è stato un picco nelle registrazioni. Più precisamente, un aumento del 30,9% all'interno di un trimestre. Questa corsa per registrarsi prima che il divieto entrasse in vigore ha praticamente annullato qualsiasi impatto a breve termine che la legge avrebbe potuto avere. Tuttavia, al di là di questo aumento iniziale, gli effetti della normativa sono diventati chiari in altri settori. Analizzando i prezzi su Airbnb, ad esempio, è emerso che il divieto di nuovi registri non ha causato alcun cambiamento significativo nei prezzi degli annunci a breve termine. Ma il vero impatto della normativa si è manifestato nel mercato immobiliare più ampio. Secondo lo studio, c'è stata una netta diminuzione nel numero di transazioni immobiliari, con un calo del 19,6%. Ancora più significativo è stato l'effetto sul valore delle proprietà, con una diminuzione del 8,6%. Questi risultati evidenziano come una singola decisione legislativa possa avere ripercussioni profonde e durature su un intero settore.

### 3.1.5 Amsterdam

Amsterdam, nota come una delle mete turistiche più affascinanti d'Europa, ha iniziato a sentire l'urgenza di regolamentare il crescente fenomeno degli affitti a breve termine, soprattutto attraverso piattaforme come Airbnb. Nel 2015, la città ha preso le redini della situazione imponendo una tassa di soggiorno sugli alloggi affittati tramite Airbnb. Tuttavia, non si è fermata qui. Nel 2018, una legge ancora più rigorosa è stata introdotta, generando non poche polemiche, specialmente tra i numerosi host di Airbnb, che ad Amsterdam sono circa 19.000, secondo dati riportati da Bernardi nel 2018.

Per fornire una panoramica dettagliata delle nuove regole:

1. **Private Holiday Rentals:** Questa categoria è stata creata pensando a coloro che desiderano affittare la propria abitazione solo occasionalmente. Specificatamente, l'abitazione in questione deve essere la residenza principale dell'host, e ci sono delle restrizioni chiare: può essere affittata per non più di 30 notti all'anno e a non più di 4 persone contemporaneamente. Ma c'è un altro aspetto cruciale da considerare: l'host ha bisogno dell'approvazione della Homeowners Association (VvE). Se l'host è un inquilino e non il proprietario dell'immobile, allora ha bisogno dell'autorizzazione del proprietario dell'unità abitativa.
2. **Bed&Breakfast:** Questa tipologia di affitto è stata pensata per coloro che sono interessati a mettere a disposizione solo una parte della loro abitazione, e questo non deve superare il 40% dell'intera superficie dell'immobile. A differenza della categoria precedente, non ci sono limitazioni sul numero di notti all'anno. Tuttavia, c'è una serie di passi burocratici da seguire: l'host deve ottenere l'approvazione sia dalla VvE che, se è un inquilino, dal proprietario dell'immobile. Inoltre, è essenziale registrarsi e ottenere il permesso dal comune di Amsterdam. Una caratteristica fondamentale di questa categoria è che l'host deve essere fisicamente presente nell'abitazione durante il periodo di affitto. E come nella categoria precedente, il numero massimo di ospiti contemporanei è 4.
3. **Professional Operators:** Questa è la categoria per chi vuole fare dell'affitto a breve termine una vera e propria attività professionale. Qui le regole cambiano notevolmente. Prima di tutto, non è necessario che l'abitazione sia la residenza principale dell'host. Tuttavia, l'host ha bisogno di una licenza specifica rilasciata dal comune. La durata dell'affitto varia: può andare da un minimo di 7 notti a un massimo di 6 mesi.

Una caratteristica comune a tutte e tre le categorie è la gestione della tassa di soggiorno. Per facilitare il processo, Airbnb raccoglie e versa direttamente questa tassa alla municipalità. Nonostante ciò, gli host non sono esentati dalle responsabilità fiscali: devono registrare ogni affitto e dichiarare il reddito ottenuto, affinché possa essere adeguatamente tassato.

Infine, al di là delle regolamentazioni specifiche sugli affitti, Amsterdam ha anche imposto una serie di norme relative alla sicurezza, come le misure anti-incendio, e all'ordine pubblico, per garantire il rispetto della tranquillità nei quartieri residenziali.

### **3.1.6 Londra**

A partire dal 2017, la capitale britannica, Londra, ha adottato specifiche regolamentazioni per l'affitto breve termine, andando a fissare un limite massimo di 90 giorni all'anno per l'affitto di interi appartamenti situati nell'area della Greater London. Questa decisione è stata una risposta diretta all'espansione massiva delle piattaforme di condivisione di alloggi come Airbnb. In reazione a tale imposizione, Airbnb, per garantire la conformità alla normativa, ha implementato un sistema chiamato "hosting limit automatico". Tale meccanismo blocca automaticamente il calendario di prenotazione dell'host per l'intero anno successivo, una volta che si è raggiunto il limite dei 90 giorni di affitto, come evidenziato da Bernardi nel 2018.

Le regolamentazioni prevedono anche delle disposizioni specifiche per le cosiddette 'secondo residenze'. Gli host che possiedono queste tipologie di proprietà possono presentare una richiesta alla municipalità per ottenere un'esenzione dal limite dei 90 giorni, a condizione che cambino la classificazione d'uso dell'immobile.

Un altro aspetto fondamentale della regolamentazione riguarda le norme di sicurezza e igiene. Gli host devono aderire rigorosamente a queste misure, oltre al rispetto della quiete pubblica, per garantire che l'affitto non disturbi la tranquillità dei vicini o della comunità.

Dal lato fiscale, il Regno Unito ha stabilito alcune facilitazioni specifiche per gli affitti brevi. Se un host affitta la sua prima residenza, può percepire entrate fino a £7500 all'anno senza dover pagare tasse, grazie al programma "Rent-and-Room Relief" introdotto nel 2016. In alternativa, è possibile sfruttare un accordo tra il governo britannico e Airbnb, che consente agli host di non pagare tasse su un guadagno fino a £1000 realizzato attraverso la piattaforma. Per le seconde residenze, le regolamentazioni fiscali sono paragonabili a quelle degli affitti tradizionali. Se un host decide di affittare la sua proprietà per più di 90 giorni in un anno, previa autorizzazione,

sarà soggetto a una specifica tassa di impresa, la cui entità dipende da vari fattori quali tipo: dimensioni, capacità e ubicazione dell'immobile. Un'ulteriore considerazione fiscale riguarda gli host che generano entrate superiori a £85,000 attraverso Airbnb; per questi soggetti, è obbligatoria la registrazione al sistema VAT (imposta sul valore aggiunto) del Regno Unito.

### **3.1.7 Italia**

L'Italia, nel suo tentativo di tenere il passo con le evoluzioni nel settore degli affitti temporanei, ha adottato una serie di misure legislative attraverso il decreto-legge n.50/2017. Questo specifico decreto ha cercato di definire e regolamentare la natura dei contratti di locazione breve, particolarmente in risposta alla crescente popolarità delle piattaforme online di condivisione dell'abitazione come Airbnb.

Secondo la definizione fornita dall'Agenzia delle Entrate, un contratto di locazione breve è delineato come la locazione di un'unità immobiliare destinata a uso abitativo, con una durata che non eccede i 30 giorni. Tali contratti possono essere stipulati da individui, al di fuori di qualsiasi attività commerciale o imprenditoriale, e possono avvenire sia direttamente tra le parti interessate sia tramite intermediari, che potrebbero operare nel settore immobiliare tradizionale o attraverso piattaforme digitali.

È importante sottolineare che il decreto-legge non si limita a regolamentare solo i contratti diretti, ma si estende anche a varie forme di accordi come la sublocazione e contratti stipulati dal comodatario per consentire ad altri di usufruire dell'immobile. In pratica, questo significa che, indipendentemente dal modo in cui un immobile viene affittato o dalle parti coinvolte nell'affitto, le disposizioni del decreto si applicano.

Gli intermediari, nel contesto di questo decreto, sono definiti in modo ampio. Essi possono essere individui che operano nel mercato immobiliare attraverso metodi tradizionali o piattaforme online che funzionano come ponti tra proprietari di immobili e viaggiatori o affittuari. Piattaforme come Airbnb, che hanno rivoluzionato il modo in cui le persone viaggiano e si alloggiano, rientrano chiaramente in questa categoria.

Una delle componenti chiave del decreto-legge riguarda l'obbligo per gli intermediari di fornire dati e dettagli sui contratti di locazione breve all'Agenzia delle Entrate. Questa trasmissione di informazioni comprende dettagli come le informazioni personali del locatore, la durata esatta del soggiorno, l'importo concordato per l'affitto e altri dettagli pertinenti. Questo meccanismo di

registrazione e segnalazione è stato introdotto per garantire trasparenza e integrità nel settore degli affitti a breve termine, assicurando che tutte le transazioni avvengano nel rispetto della legge italiana.

All'interno della complessa struttura fiscale italiana riguardante gli immobili in locazione, è fondamentale conoscere le principali modalità di tassazione che un locatore può scegliere per le proprie proprietà. Queste opzioni sono determinanti in termini di pianificazione finanziaria e amministrazione dei propri beni immobili:

1. **Regime Fiscale Ordinario:** Questa è la modalità tradizionale, la più storica e consolidata. Se un locatore decide di optare per questa via, si impegna a pagare l'IRPEF, che è l'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche. L'IRPEF, che ha radici profonde nella storia fiscale italiana, è una tassa che viene calcolata in base alla totalità del reddito percepito dal contribuente in un determinato anno fiscale. Questo reddito può provenire da diverse fonti, come retribuzioni da lavoro dipendente, guadagni da attività autonoma, rendite finanziarie, e, naturalmente, proventi da affitti. La peculiarità dell'IRPEF sta nel suo carattere progressivo: l'aliquota aumenta man mano che il reddito complessivo del contribuente cresce. Le aliquote applicabili per questa imposta variano tra il 23% e il 43%, a seconda della fascia di reddito in cui il contribuente si colloca.
2. **Cedolare Secca al 21%:** Questa opzione è stata introdotta più recentemente rispetto al regime ordinario, specificatamente con il decreto-legge n. 50/2017. Si tratta di una novità legislativa che mira a semplificare la tassazione sugli affitti, proponendo una tassazione fissa e predeterminata. Con la Cedolare Secca, il locatore ha la possibilità di applicare un'imposta fissa del 21% sui ricavi derivanti esclusivamente dalla locazione del suo immobile. Questo sistema è particolarmente vantaggioso in quanto non tiene conto delle altre fonti di reddito e, soprattutto, semplifica notevolmente le procedure burocratiche e amministrative. Inoltre, la cedolare secca elimina la necessità di pagare le addizionali regionali e comunali tipiche dell'IRPEF.

Entrambe le opzioni hanno i propri vantaggi e svantaggi, e la scelta tra le due dovrebbe essere fatta in base alla situazione individuale del locatore, tenendo in considerazione fattori come il numero di proprietà in locazione, la durata dei contratti e le previsioni di reddito futuro.

Con l'introduzione del decreto-legge in questione, emerge una particolare responsabilità attribuita ai portali online: quella di agire come sostituti di imposta. In pratica, questi portali dovrebbero trattenere una certa percentuale dei pagamenti ricevuti e riversarla direttamente all'Erario, fungendo da intermediari nel processo di raccolta delle tasse.

Tuttavia, questa responsabilità non è sempre accettata da tali piattaforme. Molte di esse, preferendo non complicarsi con ulteriori incombenze burocratiche, impongono ai loro host di gestire autonomamente gli adempimenti fiscali. Airbnb è un esempio emblematico in questo contesto: la piattaforma, infatti, ha manifestato la sua riluttanza nel conformarsi a tale regolamentazione e ha intrapreso azioni legali per contestarla.

Oltre a queste dinamiche fiscali, un altro aspetto rilevante riguarda l'imposta di soggiorno. Questa tassa rappresenta un tributo locale, che gravita su chiunque scelga di alloggiare in una struttura ubicata in un comune dove tale imposta è attiva. Gli introiti derivanti da questa tassa sono destinati ad essere reinvestiti nel settore turistico dal comune che la percepisce.

Recentemente, Airbnb ha adottato un approccio più collaborativo verso l'imposta di soggiorno, almeno in alcune città. In queste aree selezionate, la piattaforma si occupa direttamente di raccogliere e versare l'imposta per conto degli host, facilitando così l'intero processo. Per avere chiarezza su quali città godano di questo servizio, è possibile consultare l'elenco fornito sul sito ufficiale di Airbnb. Tuttavia, se un immobile destinato alla locazione si trova in una città non coperta da questo servizio, spetterà al proprietario informarsi presso il comune di riferimento per comprendere l'importo esatto dell'imposta e le procedure di pagamento.

Il decreto-legge n.50/2017 stabilisce una regolamentazione nazionale riguardante la locazione a breve termine, ma bisogna sottolineare che le specifiche disposizioni possono subire variazioni in base alle decisioni prese dalle singole regioni o città italiane.

Come già detto in precedenza, la recente decisione del Consiglio di Stato, con la sentenza numero 9188 del 24 ottobre 2023, rispecchia le direttive della Corte di Giustizia dell'Unione Europea e impone ai portali di prenotazione come Airbnb l'obbligo di riscuotere e trasferire allo Stato le tasse sugli affitti brevi sotto forma di cedolare secca. Federalberghi, principale associazione del settore alberghiero, ha accolto con favore la decisione, vedendola come un passo avanti nella lotta contro l'evasione fiscale e la concorrenza sleale. La sentenza è vista come un punto di svolta dopo anni di dispute legali in cui Airbnb ha cercato di evitare il rispetto delle normative fiscali italiane.

Secondo Federalberghi, Airbnb avrebbe eluso il pagamento di circa 500 milioni di euro di tasse all'Agenzia delle Entrate. La sentenza potrebbe costringere l'azienda americana a corrispondere la somma completa, includendo sanzioni e interessi. La mancanza di pagamento delle imposte è solo uno degli aspetti controversi del mercato degli affitti brevi. L'associazione sottolinea la

necessità di regole, controlli e sanzioni più stringenti per proteggere clienti, lavoratori, cittadini e imprese.

La Corte di Giustizia dell'Unione europea, già nel dicembre 2022, aveva parzialmente dato torto ad Airbnb in merito al regime fiscale italiano per le locazioni brevi, introducendo l'obbligo per le piattaforme di raccogliere e comunicare all'Agenzia delle Entrate dati fiscali e informazioni sulle locazioni. Airbnb aveva dichiarato la sua disponibilità a collaborare sulle questioni fiscali e ad applicare la normativa europea, nota come Dac7.

Federalberghi, inoltre, ha evidenziato la discrepanza tra la realtà degli affitti brevi e la percezione comune. Analizzando i dati di Airbnb, emerge che la maggior parte degli annunci riguarda l'affitto di interi appartamenti, e una grande percentuale di host gestisce più di una proprietà, contrariamente all'immagine di "ospitalità occasionale" spesso associata alla piattaforma. Inoltre, la concentrazione degli alloggi Airbnb nelle grandi città e nelle principali località turistiche mette in discussione l'idea che queste locazioni colmino una carenza di offerta alberghiera.

In risposta, Airbnb ha espresso l'intenzione di collaborare con le autorità e di conformarsi alle normative in vigore, rimarcando il suo impegno facilitando il pagamento delle imposte da parte degli host, nel rispetto del quadro normativo europeo.

Secondo un articolo de Il Messaggero, nel 2018, le entrate derivanti da tale imposta su Airbnb erano di soli 44 milioni di euro, ben al di sotto dei 139 milioni previsti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Questa cifra è anche minore rispetto alle stime di Federalberghi, che aveva ipotizzato una perdita di oltre 250 milioni. Alla fine, solo poco più di 7.000 contribuenti si sono conformate alla nuova legge, rendendo il risultato globale molto al di sotto delle aspettative.

La situazione dell'imposta di soggiorno non è ottimistica. In Italia, su 7.915 comuni, solo poco più di mille prevedono l'imposta di soggiorno. Airbnb, al momento, raccoglie l'imposta di soggiorno per 24 comuni, utilizzando un sistema forfettario che non permette verifiche dettagliate. La regolamentazione degli affitti brevi in Italia non ha raggiunto gli obiettivi desiderati. Si potrebbe dedurre che focalizzarsi sulla tassazione di questa modalità di affitto, anche se si evidenzia un'improporzione rispetto all'attività alberghiera, non sia l'approccio corretto.

## Milano

A Milano, chi desidera affittare il proprio immobile a breve termine deve seguire una procedura ben precisa. Prima di poter pubblicare un annuncio sulla propria casa, l'host deve comunicare l'avvio delle proprie attività commerciali attraverso una Segnalazione Certificata di Inizio Attività non imprenditoriale, conosciuta con l'acronimo SCIA.

Questo passo burocratico non è l'unico: gli host milanesi devono anche procurarsi un Codice Identificativo di Riferimento, chiamato CIR. Si tratta di un codice univoco alfanumerico che ogni proprietario è obbligato ad inserire all'interno di ogni annuncio di locazione a breve termine relativo a quell'immobile specifico. L'assenza del CIR negli annunci comporta sanzioni pecuniarie che variano da un minimo di €500 a un massimo di €2500.

Inoltre, per facilitare la gestione della tassa di soggiorno, nel 2018 la città di Milano e Airbnb hanno stipulato un accordo. Grazie a questa intesa, la piattaforma include direttamente nel prezzo finale, al momento del checkout, la tassa di soggiorno che ammonta a €3,00 per ogni persona. Questo semplifica la raccolta e il versamento di tale tributo da parte degli host milanesi.

## Genova

A Genova, la locazione di appartamenti ammobiliati destinati all'uso turistico (AAUT) è regolamentata dalla Legge Regionale n.32 del 14 novembre 2014. I proprietari che intendono affittare le loro abitazioni ai turisti devono innanzitutto registrarsi e acquisire le necessarie credenziali attraverso il “sistema informatico di comunicazione delle locazioni di appartamenti ammobiliati ad uso turistico” istituito dalla Regione. Una volta presentata la richiesta, la Regione inserisce l'AAUT nel database regionale dedicato e informa il locatore via email. In questo messaggio di conferma, viene anche fornito il codice CITRA, che sta per Codice Identificativo Turistico Regionale degli AAUT.

Il codice CITRA svolge una funzione simile al codice CIR di Milano: deve essere obbligatoriamente inserito in ogni annuncio relativo all'immobile per cui è stato rilasciato. La mancata indicazione può comportare sanzioni.

Per semplificare la gestione della tassa di soggiorno, Genova ha stipulato un accordo con Airbnb nel 2017. In virtù di questo accordo, la piattaforma Airbnb raccoglie direttamente, al momento della prenotazione, la tassa di soggiorno che ammonta a €1,50 per persona. Questa collaborazione facilita la procedura sia per gli host genovesi sia per i turisti.

## Roma

A Roma, la locazione di strutture come Bed and Breakfast, camere in affitto, case e appartamenti destinati al turismo è regolamentata dal Regolamento regionale n.8 del 7 agosto 2015, successivamente aggiornato dalla Delibera regionale n.14 del 16 giugno 2017. I proprietari interessati a proporre tali tipologie di alloggio dovranno presentare alla Regione Lazio un'apposita comunicazione. In questo documento, si dovranno indicare le informazioni del proprietario, l'ubicazione dell'immobile e l'eventuale promozione dell'abitazione attraverso piattaforme online.

Una volta completato questo passaggio, verrà rilasciato il CIR, ovvero il Codice Identificativo di Riferimento, che dovrà essere obbligatoriamente inserito in tutti gli annunci relativi all'immobile. Per quanto riguarda la tassa di soggiorno, a Roma è fissata a €3,50 per persona. A facilitare il processo di riscossione, dal 1° luglio 2020, Airbnb si occupa direttamente di incassare e versare questa tassa per conto dei proprietari romani.

Le leggi relative agli affitti a breve termine potrebbero subire ulteriori cambiamenti nel prossimo futuro, visto che negli ultimi anni sono state proposte diverse modifiche. Ad esempio, nel 2020 il Partito Democratico ha presentato un emendamento al decreto Milleproroghe, successivamente bocciato, che avrebbe dato ai comuni la facoltà di creare regolamentazioni specifiche per gli affitti di breve durata. Questo avrebbe incluso la definizione di un limite alle notti di affitto, variabile a seconda delle esigenze locali, e la necessità di una licenza comunale per affittare.

Nello stesso anno, Dario Franceschini, ministro dei Beni Culturali e del Turismo, ha proposto un disegno di legge sul turismo che contemplava un cambiamento nel sistema di tassazione. In particolare, chi possiede e affitta più di tre immobili con contratti di breve termine sarebbe stato tassato come un imprenditore, abbandonando il regime della cedolare secca.

PAESE	CITTÀ	APPROCCIO NORMATIVO	LIMITAZIONI NOTTI	ACCORDO CITY TAX	ALTRE NORMATIVE	IN FUTURO
FRANCIA	PARIGI	Regulation	✓	✓	Regola compensazione	-
SPAGNA	BARCELLONA	Regulation	X	X	Ispezione appartamento	Possibile completo divieto affitti brevi
GERMANIA	BERLINO	Regulation	✓	X	Necessaria licenza, differenziazione prime e seconde case	Berlin Mietendeckel (bocciato)
PORTOGALLO	LISBONA	Regulation	X	✓	Necessaria Licenza, zone di contenimento	"Safe-Rental" plan
OLANDA	AMSTERDAM	Regulation	Dipende dalla tipologia di affitto	✓	Norme di sicurezza	Possibile introduzione limite notti, espansione aree di restrizione
REGNO UNITO	LONDRA	Regulation	✓	✓	Rent-and-Room Relief, disposizioni per 'seconde residenze'	-
ITALIA	MILANO	Laissez-fair	X	✓	-	Possibile introduzione limite notti, numero locali elencabili, restrizioni geografiche
	GENOVA	Laissez-fair	X	✓		
	ROMA	Laissez-fair	X	✓		

Tabella 1 Regolamentazione in diverse città europee

### 3.2 America

Le città americane, in particolare, si sono trovate al centro di dibattiti intensi e spesso controversi su come bilanciare le opportunità offerte da Airbnb con le preoccupazioni relative alla sicurezza degli ospiti, ai diritti dei vicini, all'equità fiscale e all'impatto sul mercato immobiliare locale.

Questo paragrafo esplorerà la regolamentazione di Airbnb in alcune delle principali città americane, evidenziando come differenti contesti urbani abbiano generato risposte politiche diverse. Attraverso un'analisi dettagliata delle legislazioni adottate, si cercherà di comprendere le motivazioni dietro le scelte di ciascuna città e le implicazioni di queste decisioni sia per gli host che per gli ospiti di Airbnb, nonché per l'industria dell'ospitalità nel suo complesso. Inoltre,

verranno esaminate le risposte e le strategie adottate da Airbnb per conformarsi, opporsi o negoziare queste regolamentazioni, fornendo una panoramica complessiva dell'evoluzione dinamica tra piattaforme digitali e governance urbana negli Stati Uniti.

In relazione alle misure regolatorie per l'espansione dei noleggi a breve termine, lo studio di Gould et al (2017) evidenzia come le città stiano aggiornando le loro leggi e introducendo nuove normative. Si nota una notevole varietà nelle regolamentazioni tra differenti aree urbane. Poiché la maggioranza degli host opera occasionalmente e molti offrono singole stanze anziché interi appartamenti, sembra che vi sia una normativa adeguata sia per questi host occasionali che per quelli professionali. Molte città nel mondo hanno adottato diversi approcci alla questione degli affitti a breve termine. Una delle principali preoccupazioni è assicurarsi che vengano versate le tasse relative a tali attività. Alcune città, come San Francisco, richiedono direttamente agli host di pagare le tasse, mentre altre, come Amsterdam, Londra e Lisbona, delegano tale responsabilità alle piattaforme stesse. Per ciò che concerne standard di qualità, pulizia e sicurezza, molte città si affidano ai sistemi di recensione delle piattaforme. I metodi adottati variano a seconda delle località e delle scelte dei rispettivi governi, tra cui:

- **Misure Restrittive:** Città come New Jersey e Santa Monica hanno introdotto divieti relativi agli affitti a breve termine o hanno stabilito restrizioni specifiche per determinate proprietà e aree. Ad esempio, a Portland gli affitti a breve termine in case unifamiliari non abitate dai proprietari sono proibiti. Nel caso di New Orleans, certe zone hanno un divieto totale sugli affitti a breve termine, mentre in altre aree sono consentiti solo in determinate condizioni. Le violazioni di queste normative sono soggette a pesanti sanzioni. Tuttavia, l'efficacia di tali misure è oggetto di dibattito, poiché in alcuni casi i vantaggi derivanti dagli affitti a breve termine possono superare gli eventuali costi sociali associati.
- **Limitazioni sulle notti di affitto a breve termine:** Alcune aree geografiche stabiliscono un massimo di notti all'anno durante le quali una proprietà può essere affittata a breve termine. Questa restrizione, variabile in base al luogo di ubicazione della struttura ospitante, è stata introdotta per evitare che i proprietari trasformino affitti a lungo termine in affitti temporanei. Generalmente, questo tipo di restrizione non riguarda i soggiorni in cui l'host è presente nell'abitazione durante l'affitto. Di conseguenza, le restrizioni colpiscono principalmente gli host che affittano come attività commerciale piuttosto che quelli sporadici, favorendo i quartieri con redditi più bassi, dove la maggior parte degli affitti sono "ospitati" e quindi esentati dalla limitazione.

- Limitazioni sul numero di unità destinate all'affitto a breve termine: Diverse città differenziano tra residenze principali (affittate occasionalmente) e proprietà esclusivamente destinate all'affitto a breve termine, trattando le due categorie in modo distinto. Questo perché gli impatti negativi sono contenuti quando le unità affittate a breve termine rappresentano una frazione minima dell'intero patrimonio immobiliare. Ad esempio, a Portland, l'amministrazione locale ha stabilito un limite al numero di unità in edifici plurifamiliari, non abitate dai proprietari, che possono essere registrate per l'affitto a breve termine. Nashville ha imposto un limite sul numero di abitazioni non abitate dai proprietari che possono essere destinate all'affitto a breve termine. Chicago, invece, ha definito un tetto massimo di unità per edificio che possono essere affittate a breve termine, indipendentemente dalla presenza del proprietario, fissando tale limite a sei unità o un quarto del totale delle unità dell'edificio. Questo tipo di regolamentazione appare più efficace rispetto a divieti assoluti.
- Regolazione attraverso tasse e imposte: L'imposizione di tasse e imposte sull'attività di affitto mira a limitare le pratiche che producono effetti collaterali negativi. Queste tassazioni possono variare: in molte città, ad esempio, è richiesto agli ospiti di versare una tassa di soggiorno, mentre in altre sono gli host a dover pagare una tassa annuale per poter operare legalmente nel settore degli affitti a breve termine. Oltre a generare entrate per le città, queste imposte possono fungere da strumento regolatorio: se incrementate in base al volume di affitti, possono dissuadere i proprietari dal convertire affitti a lungo termine in affitti a breve termine. Prendendo come esempio Portland, le tasse di registrazione aumentano in base al numero di unità registrate dall'host, equilibrando così l'onere fiscale in base al profilo dell'host. Gli host più attivi e con maggiore disponibilità economica, che hanno numerose unità da affittare, possono certamente sostenere una tassa fissa, mentre ciò potrebbe risultare gravoso per host che affittano solo occasionalmente o che dispongono di un'unica unità. Un modo per distinguere tra un host professionale e uno occasionale potrebbe essere l'implementazione di un sistema progressivo: consentire agli host di affittare senza costi aggiuntivi fino a un certo limite di notti, e successivamente applicare una tassa che cresce proporzionalmente all'uso. Questa soluzione, più flessibile rispetto a una tassa fissa, evita di penalizzare gli utenti meno frequenti e non professionali della piattaforma.

- Regolamentazione a livello di quartiere: Alcune giurisdizioni hanno optato per una regolamentazione specifica per ogni quartiere invece che generica per l'intera città. Questo permette maggiore flessibilità, considerando che certi quartieri potrebbero avere una maggiore vocazione turistica rispetto ad altri. Di conseguenza, gli impatti e le esigenze possono variare a seconda del quartiere, richiedendo un approccio regolatorio più mirato e localizzato.

## 4. CONCLUSIONE E DISCUSSIONE

Questa tesi ha fornito un'analisi dettagliata e approfondita dell'evoluzione di Airbnb all'interno del contesto in rapida trasformazione della sharing economy, esaminando in modo critico il suo impatto su una gamma diversificata di destinazioni in tutto il mondo. Attraverso lo studio, è stato possibile osservare come diverse città abbiano risposto in modi variabili alle sfide presentate da Airbnb, sviluppando regolamentazioni su misura volte a limitare gli impatti negativi e a ottimizzare i benefici derivanti dalla sua presenza.

L'analisi ha evidenziato la necessità di adottare un approccio globale e personalizzato nella regolamentazione di Airbnb, per affrontare efficacemente le sue ripercussioni sulle comunità locali, sull'industria turistica tradizionale e sugli host individuali. La tesi ha dimostrato che non esiste una soluzione universale o un modello regolamentare unico applicabile in tutti i contesti. Invece, è emerso che l'adozione di strategie flessibili e adattabili alle specificità di ogni realtà locale è fondamentale per affrontare questo fenomeno complesso e multiforme.

La diversità delle regolamentazioni esplorate in questo lavoro di ricerca sottolinea l'importanza di comprendere le dinamiche locali e le necessità specifiche di ogni comunità. Ciò richiede un'analisi attenta e mirata che tenga conto delle diverse realtà sociali, economiche e culturali in cui Airbnb opera. La gestione efficace di Airbnb e di fenomeni simili nella sharing economy richiede un bilanciamento attento tra i diversi interessi in gioco, un processo che può essere realizzato solo attraverso politiche regolamentari flessibili, inclusive e ben ponderate.

Tra le diverse città studiate, una in particolare si distingue per il suo approccio efficace alla regolamentazione di Airbnb: Amsterdam. La città olandese ha implementato una serie di misure rigorose ma equilibrate, che includono un limite annuale sul numero di notti che un alloggio può essere affittato tramite piattaforme di sharing, oltre a un processo di registrazione obbligatorio per tutti gli host. Queste politiche non solo garantiscono un maggior controllo sulla distribuzione degli alloggi a breve termine, ma contribuiscono anche a preservare la qualità della vita nei quartieri residenziali, limitando l'erosione dell'abitazione a lungo termine.

Amsterdam rappresenta quindi un modello esemplare di come una città possa navigare con successo le sfide poste dalla sharing economy. Le strategie adottate dalla città mostrano un bilanciamento tra l'apertura alle nuove forme di turismo e la salvaguardia degli interessi dei residenti e dell'industria alberghiera tradizionale. L'approccio di Amsterdam potrebbe servire da

modello per altre città che affrontano sfide simili, fornendo un quadro su come gestire efficacemente gli affitti a breve termine in un contesto urbano.

Parigi invece emerge come esempio eccellente di un approccio equilibrato e innovativo alla regolamentazione degli affitti a breve termine. La città ha adottato misure restrittive, ma mirate, per preservare il tessuto residenziale e culturale, bilanciando le opportunità offerte dalle piattaforme di affitto a breve termine. Le sanzioni severe per gli affitti non registrati, i limiti sull'uso degli affitti a breve termine, e l'obbligo per le piattaforme di fornire dettagli specifici sugli host alle autorità fiscali sono solo alcuni esempi delle politiche adottate. Parigi ha anche introdotto un sistema di "compensazione", dove gli host che affittano a breve termine devono acquisire una proprietà commerciale e convertirla in residenziale, contribuendo così attivamente al mantenimento del patrimonio residenziale della città.

Le azioni di Parigi possono servire come modello per altre città che cercano di bilanciare gli interessi dei singoli host, dell'industria turistica tradizionale e delle comunità locali. Questo esempio dimostra l'importanza di una regolamentazione su misura, che tenga conto delle specificità locali e che sia in grado di adattarsi alle mutevoli dinamiche del mercato degli affitti a breve termine.

In conclusione, la regolamentazione della sharing economy deve evolvere parallelamente al suo continuo sviluppo. Il caso di Parigi illustra efficacemente come un approccio regolamentare flessibile ma deciso possa assicurare che i vantaggi apportati dal turismo e dall'innovazione digitale siano fruibili da tutta la cittadinanza, preservando allo stesso tempo il patrimonio culturale e la qualità della vita delle comunità locali. La sfida per i responsabili delle politiche pubbliche consiste nell'essere proattivi nell'elaborazione di strategie che possano adeguatamente rispondere alle necessità di un contesto in continua evoluzione, tutelando i diritti e gli interessi di tutte le parti interessate. Le esperienze di Parigi e Amsterdam evidenziano la possibilità di creare un contesto in cui i benefici del turismo e dell'innovazione digitale si integrano armoniosamente con la tutela dei patrimoni culturali e della qualità della vita urbana. È quindi cruciale formulare politiche che siano al contempo flessibili e rigorose, in modo da salvaguardare e promuovere i diritti e gli interessi di tutti gli attori coinvolti in questo scenario in rapido mutamento. Questa tesi enfatizza l'importanza di mantenere un dialogo costante tra i vari stakeholder - enti locali, comunità, industria turistica e piattaforme di condivisione come Airbnb - per garantire che le soluzioni adottate siano equilibrate, sostenibili e capaci di adattarsi alle mutevoli circostanze. La regolamentazione degli affitti a breve termine deve quindi essere intesa non solo come uno strumento di controllo e limitazione, ma anche come mezzo per comprendere e integrare le nuove dinamiche del turismo globale nel contesto urbano.

## BIBLIOGRAFIA

- Ásmundsson, M., Agustí, M., Bischofberger, C., de Llanos, P., Font, A. and Kazarian, L. “The Impact of the Sharing Economy on Housing Rental Prices: The Case of Airbnb in Barcelona” (June 8, 2020). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3688107> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3688107>
- Ayouba, K., Breuillé, M-L., Grivault, C., Le Gallo, J., 2020 “Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities”, *International Regional Science Review* 2020, Vol 43 (1-2) 76-104
- Valentin, M. (2019). “The effects of regulating the housing short-term rental market: Evidence from new orleans. Available at SSRN 3329964.”
- Ingrid Gould, Ellen Peter, Coles Michael Egesdal, Xiaodi Li e Arun Sundararajan. “Airbnb Usage Across New York City Neighborhoods: Geographic Patterns and Regulatory Implications”. In: (2017).
- Stefano Picascia, Antonello Romano and Michela Teobaldi: “The airification of cities: making sense of the impact of peer to peer short term letting on urban functions and economy”
- Jake Wegmann\*, Junfeng Jiao: “Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities”
- Gábor Dudás, György Vida, Tamás Kovalcsik e Lajos Boros: “A socio-economic analysis of Airbnb in New York City”
- Tomaso Duso, Claus Michelsen, Maximilian Schäfer and Kevin Ducbao Tran: “Airbnb and Rents: Evidence from Berlin”
- Jamila Jefferson-Jones, Stephen R. Miller: “Airbnb and the Battle between Internet Exceptionalism and Local Control of Land Use”
- Makarand Mody and Monica Gomez: “Airbnb and the Hotel Industry: ThePast, Present, and Future of Sales,Marketing, Branding, and RevenueManagement”
- Jeroen Oskam and Albert Boswijk: “Airbnb: the future of networked hospitality businesses”
- Peter Coles, Michael Egesdal, Ingrid Gould Ellen, Xiaodi Li, Arun Sundararajan: “Airbnb Usage Across New York City Neighborhoods: Geographic Patterns and Regulatory Implications”
- Roberta A. Kaplan & Michael L. Nadler: “Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation”

- Jessica Haywood, Patrick Mayock, Jan Freitag, Kwabena Akuffo Owoo, Blase Fiorilla: “Airbnb & Hotel Performance: An analysis of proprietary data in 13 global markets”
- Kassoum Ayoub, Marie-Laure Breuille, Camille Grivault and Julie Le Gallo: “Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities”
- David Boto-García, Roberto Balado-Naves, Matías Mayor, José Francisco Baños-Pino “Consumers' demand for operational licencing: evidence from Airbnb in Paris”
- Duarte Gonçalves, Susana Peralta, João Pereira dos Santos: “Do short-term rentals increase housing prices? Quasi-experimental evidence from Lisbon”
- Examining the Impact of Short-Term Rentals on
- Zhenpeng Zou: “Housing Prices in Washington, DC: Implications for Housing Policy and Equity”
- Dayne Lee: “How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles’s Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations”
- Shirley Nieuwland & Rianne van Melik: “Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals”
- Maxence Valentin: “Regulating Short-Term Rental Housing: Evidence from New Orleans”
- Huang Yuxin, Chen Yuanyuan, Tan Chuan Ho: “Short-Term Rental Regulation and House Sharing Behavior: Evidence From Airbnb.com”
- Burcin Bozdoganoglu: “Tax Issues Arise From a New Economic Model: Sharing Economy”
- Stefano Picascia, Antonello Romano and Michela Teobaldi: “The airification of cities: making sense of the impact of peer to peer short term letting on urban functions and economy”
- Cayruã Chaves Fonseca: “The Effects of Short-Term Rental Regulations: Evidence from the city of Santa Monica”
- Christopher Koopman, Matthew Mitchell, Adam Thierer: “The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change”
- Diane Coyle, Timothy Yu-Cheong Yeung: “Understanding AirBnB in Fourteen European Cities”
- von Briel, D. & Dolnicar, S. (2020). The evolution of Airbnb regulation - An international longitudinal investigation 2008-2020. *Annals of Tourism Research*

## SITOGRAFIA

- <https://www.avvocatovalentino.com/2020/09/24/airbnb-legittima-in-francia-la-norma-che-vieta-gli-affitti-brevi/#:~:text=Una%20norma%20che%20vieti%20di,18%20del%2022%20settembre%202020.>
- <https://uq.pressbooks.pub/airbnb-978-1-74272-321-1/chapter/the-evolution-of-airbnb-regulations/>
- <https://www.to.camcom.it/book/export/html/17081>
- <https://www.informazionefiscale.it/contratto-affitti-brevi-esempio-modulo-fac-simile-istruzioni>
- <https://www.tuttotributi.it/ocse-lefficienza-lefficacia-e-lequita-della-tassazione-degli-immobili-possono-essere-migliorate/>
- [http://lrv.regione.liguria.it/liguriass\\_prod/articolo?urndoc=urn:nir:regione.liguria:legge:2014-11-12;32&pr=idx,0;artic,1;articparziale,0](http://lrv.regione.liguria.it/liguriass_prod/articolo?urndoc=urn:nir:regione.liguria:legge:2014-11-12;32&pr=idx,0;artic,1;articparziale,0)
- <https://www.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-federalberghi-consiglio-stato-portali-devono-riscuotere-cedolare-secca-AFLiXwMB>
- <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102983>