

AirBnB: regolare poco per regolare bene

Di Francesco Del Prato

Introduzione

AirBnB è un servizio di *home sharing*, cioè un accordo con cui il proprietario di un appartamento decide di metterne una parte o tutto a disposizione di un ospite, in cambio di un compenso. Il servizio è attivo dal 2008 e operante ormai praticamente in tutto il mondo. Si presenta come un portale che permette l'incontro tra domanda e offerta nel mercato dei pernottamenti, turistici e non: chiunque abbia a disposizione un posto letto (*host*), che sia un divano-letto, una stanza, o un intero appartamento, può inserire il proprio annuncio corredato da tutti i dettagli, le informazioni utili e la descrizione dei servizi messi a disposizione. Dall'altro lato, chi ha bisogno di un luogo dove dormire (*ospite*), può prenotare per periodi più o meno lunghi scegliendo tra un'ampia varietà di soluzioni, confrontando facilmente prezzi e servizi offerti.

Come guadagna AirBnB? Ricaricando una commissione del 10% sull'importo pagato dall'ospite e del 3%, come costo di transazione, sull'importo ricevuto dall'host (proprietario dell'appartamento).¹ Il sistema mantiene un controllo sulla qualità degli alloggi e l'affidabilità degli ospiti (in entrambi i sensi) con un approccio *peer-to-peer*: è lo stesso network di utenti, con valutazioni incrociate visibili a tutti gli utenti, a costruire l'analisi qualitativa dell'offerta.² Per assicurare l'affidabilità di questo sistema, il pagamento viene trasferito all'host solo dopo l'avvenuto check-in dell'ospite, generalmente entro 24 ore.³

Quello di AirBnB è ormai un business compiutamente globale: il servizio è attivo in più di 190 paesi, ovvero in oltre 340.000 città, per un totale di oltre due milioni di annunci attivi.⁴ Un successo, questo, perfettamente innestato nel solco dell'incredibile boom della cosiddetta *sharing economy*, cioè di quell'insieme di attività economiche basate sulla condivisione, dietro pagamento di una tariffa, di servizi o

Francesco Del Prato è laureando in Economia e Scienze Sociali all'Università Bocconi.

1 AirBnB, "Quali sono i costi del servizio per gli host Airbnb?", <https://www.airbnb.it/help/article/63/what-are-host-service-fees>.

2 Per maggiori informazioni sulla circolazione delle informazioni nei network: Yochai Benkler, *The Wealth of Networks: How Social Production Transforms Markets and Freedom*, Yale Univ. Press 2006, pp. 59–81.

3 AirBnB, "Quando ricevo il mio pagamento?", <https://www.airbnb.it/help/article/425/when-do-i-get-paid>

4 AirBnB, "Chi siamo", <https://www.airbnb.it/about/about-us>.

proprietà, generalmente sottoutilizzate, direttamente dai privati.⁵ In anni recenti un numero sempre maggiore di attività ha infatti costruito il proprio modello di business attraverso la formazione di una rete di “microimprenditoria”, in cui si offrono beni e servizi per prestazioni limitate nel tempo e contenute nel prezzo.

AirBnB è attualmente valutata intorno ai 24 miliardi di dollari e l'Italia, in particolare, è un mercato estremamente importante: si trova al terzo posto nella classifica della società californiana per numero di affitti temporanei, alle spalle solo di USA e Francia.⁶ Nulla di cui stupirsi, visto lo straordinario potenziale di attrattività del nostro paese, la tradizione turistica e l'ampia diffusione della proprietà immobiliare: un quadro, questo, che pone le *policies* italiane nei confronti di AirBnB in una posizione d'importanza sostanziale sul piano dell'impatto, non solo locale, delle politiche di regolamentazione sul tema, e che quindi prescrive estrema attenzione nell'adottarle.

Come tutti i fenomeni recenti legati alla *sharing economy*, anche AirBnB si è dovuto scontrare con una naturale impreparazione delle istituzioni a quest'ondata di successo e alla crescita incredibile della propria base di utenti: ci troviamo quindi di fronte a un potenziale vuoto normativo. Si pone allora il problema di come affrontare (e se farlo) un'esigenza di regolamentazione delle attività connesse al portale californiano.⁷

Il contesto appena descritto è quello di un settore dell'economia – caratterizzata da un modello di business inedito – completamente nuovo, in imprevedibile e rapidissima evoluzione. Come per tutte le novità, anche in questo caso è verosimile attendersi la volontà del legislatore di regolamentarla, col rischio di ostacolarne la spinta innovativa e di commettere una pericolosa ingerenza nel diritto di proprietà.⁸ Come vedremo, le categorie imprenditoriali che tradizionalmente offrono servizi di ricettività alberghiera hanno già manifestato talune accuse e perplessità - che il legislatore sembra determinato a fare proprie.

Questo paper vuole pertanto fornire un'analisi del fenomeno di economia condivisa nel settore della ricettività turistica, suggerendo un possibile inquadramento normativo che non deprima lo sviluppo del mercato e eviti regolamentazioni frettolose varate sull'onda delle preoccupazioni degli *incumbent*. Tale esigenza inizia a essere presente non solo tra

5 “The Sharing Economy”, PWC Consumer Intelligence Series, <http://www.pwc.com/us/en/technology/publications/assets/pwc-consumer-intelligence-series-the-sharing-economy.pdf>; Rachel Botsman, “Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption—And What Isn't?” *FastCompany*, <http://www.fastcoexist.com/3046119/defining-the-sharing-economy-what-is-collaborative-consumption-and-what-isnt>.

6 Biagio Simonetta, “AirBnB vola in Italia: è il terzo mercato al mondo per gli affitti temporanei”, *Il Sole 24 Ore*, <http://www.ilsole24ore.com/art/tecnologie/2015-06-25/airbnb-vola-italia-e-terzo-paese-mondo-171022.shtml?uid=ACZRhrG>.

7 Cfr., ad esempio, Rauch, Daniel E. and David Schleicher, “Like Uber, But for Local Governmental Policy: The Future of Local Regulation of the ‘Sharing Economy’” (2015). *George Mason Law & Economics Research Paper No. 15-01*. <http://ssrn.com/abstract=2549919> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2549919>; Cfr., ad esempio, Ranchordas, Sofia, “Does Sharing Mean Caring? Regulating Innovation in the Sharing Economy” (2014). *Minnesota Journal of Law, Science & Technology* (Winter 2015). Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=2492798>.

8 Cfr. sul tema Armen A. Alchian, “Property Rights” - <http://www.econlib.org/library/Enc/Property-Rights.html>; e Armen A. Alchian; Harold Demsetz, “The Property Right Paradigm” - *The Journal of Economic History*, Vol. 33, No. 1, *The Tasks of Economic History*. (Mar., 1973), pp. 16-27.

gli analisti, ma tra gli stessi operatori del settore della cosiddetta *sharing economy*, anche in Italia.⁹ Di fronte a rischi crescenti (a titolo di esempio, ultimo in linea temporale, la chiusura di UberPop a seguito di una sentenza del Tribunale di Milano), sono le imprese stesse ad avanzare la richiesta di una regolamentazione, purché ragionata e non repressiva.¹⁰

Le accuse

Proprio in ragione del tasso di crescita a tripla cifra del fenomeno dell'*home sharing*, come dicevamo, non si sono fatte attendere le accuse da parte delle associazioni di categoria – in difesa delle proprie quote di mercato sempre più erose dall'avanzata di AirBnB – e di certa politica locale. Com'era prevedibile, questi attacchi si muovono su due sentieri distinti ma inevitabilmente legati: l'aspetto fiscale e quello di regolamentazione, inteso come ingresso in un sentiero di "legalità". Gli albergatori (Federalberghi) guidano la rivolta delle associazioni di categoria lamentando la disparità negli adempimenti regolatori richiesti e la differenza del trattamento fiscale: chi utilizza AirBnB per mettere a disposizione i propri appartamenti privati non è considerato, attualmente, come imprenditore del settore, e dunque non rientra nell'obbligo di sottostare all'insieme di adempimenti richiesti da questo status: ciò che Federalberghi lamenta è una situazione di sostanziale concorrenza sleale, derivante - a parer loro - dall'assenza di regole applicabili alla locazione occasionale, cosa che distingue il caso di AirBnB rispetto a quello di un'altra categoria di operatori dell'economia turistica online, le Online Travel Agencies.¹¹

Come vedremo più avanti, reazioni simili a quelle di Federalberghi si sono verificate in maniera trasversale in molti dei paesi nei quali AirBnB opera: le risposte però non sono state univoche, ma anzi la loro varietà offre spunti di riflessione interessanti per immaginare un modello di regolamentazione rispettoso della libera concorrenza.

Anche la politica italiana ha, dal canto suo, fatto sentire la propria voce sulla questione – e non sempre con esiti costruttivi. Enrico Rossi, presidente della Regione Toscana, ha pubblicato il 5 ottobre 2015 un breve articolo in cui attaccava in modo generale la cd. *gig-economy*.¹² Rossi pone una nuova critica, puramente politica, verso AirBnB: quella della rendita immobiliare. Secondo Rossi, il fenomeno AirBnB andrebbe infatti limitato e regolato in quanto intensifica lo sfruttamento della rendita immobiliare, con conseguenze sui prezzi degli affitti e l'aumento del valore degli immobili. Vedremo più avanti l'inconsistenza di queste accuse, che non sembrano avere né riscontro nelle analisi presenti ad oggi, né coerenza argomentativa. Il dato da registrare rimane comunque che alle resistenze di natura utilitaristica delle associazioni di categoria si affiancano così quelle di dottrina politica di alcuni amministratori.

9 Fabrizio Patti, "La sharing economy ora è in difesa: «Regolateci e fatelo in fretta»", *Linkiesta*, <http://www.linkiesta.it/it/article/2015/11/09/la-sharing-economy-ora-e-in-difesa-regolateci-e-fatelo-in-fretta/28127>.

10 Alberto Abburrà, "Il tribunale di Milano blocca "Uber pop" in Italia" – *La Stampa*, <http://www.lastampa.it/2015/05/26/italia/cronache/il-tribunale-di-milano-dispone-il-blocco-di-uberpop-y2w3ACddGziIMYaoiXMocL/pagina.html>.

11 Sul caso Booking cfr. Ennio Emanuele Piano, "Booking ed Expedia", Istituto Bruno Leoni, Focus n. 243, 23 agosto 2014, http://www.brunoleonimedia.it/public/Focus/IBL_Focus_243-Piano.pdf.

12 Enrico Rossi, "Airbnb è di sinistra? La gig-economy è il capitale improduttivo", *Huffington Post*, http://www.huffingtonpost.it/enrico-rossi/airbnb-e-di-sinistra-la-gigeconomy-e-il-capitale-improduttivo_b_8242730.html?utm_hp_ref=italy.

Tuttavia, ci sono anche dei segnali incoraggianti: in un parere pubblicato a fine dicembre l'AGCM ha giudicato illegittimo il Regolamento Regionale del Lazio 8/2015, che introduce restrizioni in termini di periodi di apertura e di requisiti strutturali per le attività ricettive extra-alberghiere svolte sia in maniera occasionale che imprenditoriale. In particolare, l'AGCM giudica come i periodi di chiusura obbligatori per determinate attività di pernottamento gestite in maniera non imprenditoriale, e il periodo specifico di chiusura che i comuni possono imporre su quelle strutture nei casi di basso flusso turistico, non siano "né proporzionati né giustificati" e comportino una "restrizione dell'offerta di strutture ricettive, a danno delle dinamiche concorrenziali e dei consumatori".¹³ L'AGCM suggerisce che la distinzione tra gestione imprenditoriale e occasionale possa poggiare su parametri diversi dal periodo di apertura, come il numero delle strutture gestite e il tipo di organizzazione.

L'Italia, come già accennato in precedenza, non è comunque sola nell'aver sperimentato un solido fronte di resistenza interna alle nuove possibilità offerte da AirBnB. La Francia, ad esempio, che pure è il secondo mercato, per giro d'affari, dell'azienda californiana, è da tempo sul piede di guerra per introdurre una regolamentazione stringente (in particolare a Parigi) che possa salvaguardare lo *status quo* della *hotellerie* transalpina, tanto da essere stata presa a modello da Federalberghi per la propria critica.¹⁴ Gli alberghi di lusso parigini hanno sperimentato una riduzione dei ricavi nella prima metà del 2015 di circa il 20%, in media.¹⁵ Insieme ad altri fattori, gli albergatori accusano per questo calo proprio AirBnB: oltre a soluzioni più semplici e a prezzi contenuti, infatti, nella sua evoluzione naturale il servizio ha incluso anche ambientazioni di lusso e appartamenti di altissimo livello, arrivando a competere direttamente proprio con le catene dei grandi cinque stelle della capitale francese. Parallelamente, quindi, si è registrato un ampliamento da un servizio a titolo di cortesia verso uno maggiormente professionale e organizzato. Si potrebbe comunque discutere della reale comparabilità delle due offerte, quella di soggiorno alberghiero e quella di *home sharing*, che – per quanto organizzata – rimane comunque radicalmente diversa in termini di esperienza e servizi. Ma tant'è: la richiesta di regolamentazione e di adeguamento degli *host* di AirBnB a quello degli albergatori è forte e in continua crescita.

In maniera simile, in un altro degli epicentri del turismo europeo, Barcellona, il sindaco Colau ha avanzato dubbi e critiche nei confronti del servizio californiano. Qui l'offerta di posti letto promossa da privati cittadini è arrivata a doppiare quella degli appartamenti turistici autorizzati: 137.196 contro 78.402.¹⁶ Circa ventimila di questi sono promossi da AirBnB, e questo dato è ancora una volta in crescita. Le presunte ragioni delle accuse riguardano sia il disturbo della quiete dei residenti dovuto a sovraffollamento e rumore, sia l'aumento dei prezzi (e del valore) degli appartamenti ad uso turistico: in questo senso le critiche sono simili a quelle di Enrico Rossi. Chi scrive, francamente, la pensa in maniera opposta. Per quanto riguarda rumore e sovraffollamento, esistono già azioni legali possibili in ogni ordinamento vigente, indipendentemente dal fatto che a disturbare siano padroni di casa o ospiti occasionali (come potrebbe fare differenza?). L'aumento dei prezzi, invece, è conseguenza dell'aumento del valore degli immobili stessi: decisamente qualcosa di positivo sia

13 Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato - Bollettino settimanale Anno XXV - n. 47

14 Comunicato Stampa, Federalberghi, <http://www.federalberghi.it/comunicati/comunicati.aspx?IDEL=212#.Ve3EqmZobCQ>

15 "Parigi. La crociata degli alberghi di lusso contro Airbnb", *La Repubblica*, http://www.repubblica.it/viaggi/2015/08/10/news/parigi_airbnb_alberghi_lusso-120726381.

16 Fonte: Exceltur, <http://www.exceltur.org>.

per l'accrescimento di valore in sé (e quindi per i proprietari), sia per le esternalità positive sulle zone di appartenenza, che di solito assistono in tal modo a interventi di riqualificazione e ammodernamento. Nella recente ricerca di Jefferson-Jones viene inoltre mostrato come l'attività di *home sharing* tenda a raggiungere gli stessi obiettivi di decoro per cui molti degli intenti regolatori sono pensati: il reddito fornito ai proprietari può venire reinvestito in interventi di manutenzione degli immobili, in estinzione dei mutui proprietari o in abbattimento di ipoteche.¹⁷ Questo conduce ad una maggiore salvaguardia del valore delle proprietà e delle caratteristiche e qualità dei quartieri, che sono obiettivi tendenzialmente perseguiti proprio dagli interventi regolatori.

In ogni caso – al netto delle presunte esternalità negative sulle dinamiche di quartiere e sul valore immobiliare – l'accusa principale che viene mossa è di nuovo quella secondo cui AirBnB agirebbe “fuori dalle regole”, costituendosi di fatto come un'entità che opera in regime di concorrenza sleale. La chiave della soluzione potrebbe essere, nella proposta regolamentatrice di Colau, l'introduzione dell'obbligo del pagamento della tassa di soggiorno anche per gli annunci privati.

Oltreoceano la situazione non migliora, anzi: le ostilità nei confronti di AirBnB sono iniziate anche prima che in Europa. A Santa Monica, nei pressi di Los Angeles, si è ad esempio approvata lo scorso giugno una regolamentazione molto dura. Chi affitta (l'host, appunto) sarà obbligato a dormire nella propria abitazione per tutta la durata del soggiorno dell'ospite, a ottenere una licenza e a riscuotere una tassa di soggiorno del 14%: richieste nette a prescindere dalla tipologia di ospitalità, con cui si prevede di eliminare circa l'80% degli annunci a breve termine. Non tutti i tentativi di regolamentazione sono andati però in porto, come testimonia il fallimento della cd. *Proposition F* a San Francisco, una proposta che intendeva limitare gravemente la possibilità degli *host* di affittare le proprie abitazioni, e che è stata però fortunatamente sconfitta in un referendum popolare nel novembre 2015.¹⁸

Nonostante il quadro di regolazione aggressiva delineato finora, si trovano comunque esempi di regolamentazione meno invadente e più ponderata, che perseguono un obiettivo semplice: far emergere AirBnB come attività d'impresa, istituendo delle regole ad hoc per le nuove forme di microimprenditoria ma al tempo stesso evitando di ostacolarne e imbrigliarne l'incredibile spinta innovativa.

Un esempio arriva da Amsterdam, dove – dopo un iniziale periodo di diffidenza da parte delle amministrazioni locali, con dichiarazioni di volontà repressiva verso i fenomeni degli affitti brevi fra privati – si è optato per una regolamentazione leggera che riguardasse solo questo genere di transazioni.¹⁹ In particolare, ad Amsterdam è ora AirBnB stessa a riscuotere la tassa di soggiorno, in modo automatico e contestuale al pagamento, oltre a farsi carico di informare gli ospiti in maniera dettagliata sull'adeguamento alle regole vigenti.²⁰ Questo è un passo che rende il caso olandese un punto di partenza interessante

17 Jefferson-Jones, Jamila, “Can Short-Term Rental Arrangements Increase Home Values?: A Case for Airbnb and Other Home Sharing Arrangements” - (June 1, 2015). *The Cornell Real Estate Review*, Vol. 13, June 2015. Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=2714051>

18 *The Guardian*, “San Francisco voters reject proposition to restrict Airbnb rentals” - <http://www.theguardian.com/us-news/2015/nov/04/san-francisco-voters-reject-proposition-f-restrict-airbnb-rentals>

19 Formazione Turismo, “La città di Amsterdam legalizza AirBnB”, <http://www.formazioneturismo.com/la-citta-di-amsterdam-legalizza-airbnb/>.

20 “Amsterdam and AirBnB sign agreement on home sharing and tourist tax” – lamAmsterdam.com,

nello studio di queste *policy*, definendolo come punto di riferimento utile per i futuri, simili, interventi regolatori. Con le nuove regole olandesi si istituisce una nuova categoria, definita *private rental* (affitti privati), che permette ai residenti di affittare i propri appartamenti, posti letto o stanze su base occasionale, fino ad un massimo di quattro persone. Agli ospiti è richiesto il pagamento di una piccola tassa di soggiorno, e qualora tale attività dovesse recare disturbo alla quiete pubblica è possibile istituire adeguate attività d'ispezione, già previste in un apposito disciplinare. Chi affitta dovrà infine pagare le tasse sui redditi derivanti dall'attività e le tasse di soggiorno, che verranno anche in questo caso versate dagli ospiti e inviate alle autorità fiscali a nome degli *host*, direttamente dal portale di AirBnB, in modo automatico e integrato.

Anche il Portogallo ha recentemente approvato una regolamentazione non invadente a livello nazionale, evitando interventi maggiormente repressivi a livello territoriale:²¹ non sono previste limitazioni sul numero di alloggi che possono essere offerti, ma è prevista l'istituzione di un registro dei locatori per favorire le transazioni con le amministrazioni locali. Questo permette una riscossione (e un controllo) della tassa di soggiorno più semplice. Adolfo Mesquita Nunes, l'allora sottosegretario al turismo del governo portoghese che ha promosso questa forma di regolazione, ha descritto l'*home sharing* come «un fenomeno fatto per durare e che il governo non deve sopprimere o limitare».²²

Il caso lombardo

La legislazione in materia di turismo, in Italia, è affidata in maniera esclusiva alle regioni. Tuttavia, il settore interseca altre materie, ad esempio per i profili fiscali e professionali, che sono di competenza concorrente o statale.

La Regione Lombardia, nel mese di ottobre, ha approvato dopo una lunga gestazione una legge sull'*home sharing*, simile in molti aspetti al modello olandese e portoghese analizzato in precedenza. Le nuove norme ammettono l'esistenza di strutture ricettive non alberghiere gestite da privati, classificando quindi l'attività come non professionale, se svolta in maniera occasionale. Gli obblighi prevedono di avvisare la questura con una procedura semplificata e di versare la tassa di soggiorno comunale. Rimangono dei, discutibili, vincoli per chi affitta in più di tre alloggi: il rispetto di determinati standard in materia d'igiene e abitabilità e una disciplina dei prezzi, che prevede la comunicazione in anticipo dei minimi e dei massimi.²³ Nella dichiarazione a commento dell'accordo rilasciata da AirBnB Italia si legge che «in ogni caso la nuova legge [...] riconosce l'occasionalità dell'affitto per le prime e seconde case, oltre alla natura non imprenditoriale di questa attività stabilendo degli oneri diversi da chi affitta in maniera professionale».

<http://www.iamsterdam.com/en/media-centre/city-hall/press-releases/2014-press-room/amsterdam-airbnb-agreement>

21 Raphael Minder and Mark Scott, "Sharing Economy Faces Patchwork of Guidelines in European Countries", *The New York Times*, http://www.nytimes.com/2014/09/22/technology/sharing-economy-faces-patchwork-of-guidelines-in-european-countries.html?_r=0; Patrick Robinson, "Portugal Overhauls Tourism Laws to Embrace Home Sharing", *AirBnB Policy News*, <http://publicpolicy.airbnb.com/portugal-overhauls-tourism-laws-embrace-home-sharing/>.

22 Liliana Valente, "È engraçado que digam que temos turismo a mais", *Observador*, <http://observador.pt/especiais/e-engracado-que-digam-que-temos-turismo-mais/>.

23 Sulla questione igiene, cfr. ad es. Tom Newcombe, *Airbnb Given Safety Standards Warning*, BBT (2014), <http://buyingbusinesstravel.com/news/1722814-airbnb-issued-safety-standards-warning>.

Questo approccio è tuttavia ancora in fase di rodaggio. Molte delle procedure devono infatti essere definite in dettaglio, e l'iniziativa lombarda, al pari di quella olandese e portoghese, può fornire un modello utile a perfezionare anche la fase attuativa della disciplina.

Conclusioni e proposte

Allo stato attuale, il punto centrale della regolazione in esame – cioè il pagamento delle tasse di soggiorno – è affidato, secondo quanto spiegato in maniera piuttosto confusa e generica sul sito di AirBnB, alla buona volontà individuale di ciascun *host*.²⁴ Nei casi esteri che abbiamo illustrato la direzione univoca è stata volta all'inclusione delle attività di riscossione direttamente nel portale, in maniera automatica e semplificata.²⁵ Il sito di AirBnB ha recentemente integrato questa novità per le città di Amsterdam, Portland e San Francisco, anche nelle proprie indicazioni ufficiali sulle regole di tassazione. L'obiettivo dichiarato da parte del portale sembra essere quello di estendere il più possibile questo modello: «Vogliamo aiutare gli *host* a capire le normative che li riguardano e capiamo che molte regolamentazioni sono complesse e difficili da seguire. Continuiamo a lavorare con le autorità di tutto il mondo per esplorare modi che facilitino la riscossione della tassa di soggiorno in più località possibili», si legge sulle FAQ del portale.²⁶ Questo nuovo approccio sposta effettivamente il ruolo di AirBnB, che da semplice intermediario "dell'informazione" diventa anche intermediario a fini fiscali, alleggerendo gli *host* da quest'onere.

Spinte verso la regolamentazione hanno tuttavia genesi anche diverse da quella fiscale: un editoriale del *New York Times* dal titolo eloquente "The Dark Side of the *Sharing Economy*" pone questioni che riguardano il controllo dello sviluppo urbanistico e un millantato rischio legato alla mancata disponibilità di alloggi per le fasce meno abbienti della popolazione.²⁷ Recentemente, ad esempio, Braun e Schafer (2015) hanno evidenziato una diminuzione dell'offerta di alloggi in vendita e un aumento degli affitti a Berlino.²⁸ Correlazioni come questa appaiono poco fondate e in ogni caso non giustificano *policy* di *rent control*, che hanno effetti distorsivi sul mercato degli affitti.²⁹

Questi argomenti sembrano essere assimilabili a quelli fiorentini sull'aumento dei prezzi degli affitti, che come abbiamo già avuto modo di sottolineare, ci sembrano assolutamente infondati, se non addirittura pretestuosi. Questo non solo per la correlazione positi-

24 AirBnB, "Come funzionano le tasse per gli *host*?", <https://www.airbnb.it/help/article/481/how-do-taxes-work-for-hosts>.

25 Simone Cosimi, "AirBnB farà pagare la tassa di soggiorno", *Wired*, <http://www.wired.it/attualita/tech/2015/08/26/airbnb-fara-pagare-tassa-soggiorno/o>

26 AirBnB, "Cos'è la tassa di soggiorno? Devo riscuoterla o rimetterla?" <https://www.airbnb.it/help/article/654/what-is-occupancy-tax--do-i-need-to-collect-or-pay-it>

27 Editoriale, "The Dark Side of the *Sharing Economy*", *The New York Times*, <http://www.nytimes.com/2014/05/01/opinion/the-dark-side-of-the-sharing-economy.html>

28 Braun, Nicole, and Philipp Schäfer, "Short-term rentals and housing rents. The case of airbnb in Berlin." In 22nd Annual European Real Estate Society Conference. ERES: Conference. Istanbul, Turkey, 2015.

29 Sorensen, Jens Kjaer, "The Dynamics of House Prices - International Evidence" (March 10, 2006). Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=1273183>; Cfr. ad esempio Friedman, Milton and George J. Stigler, "Roofs or Ceilings? The Current Housing Problem", The Foundation For Economic Education, Inc., Irvington-On-Hudson, New York, 1946.

va, evidenziata in Jefferson-Jones (2015), tra attività di *home sharing* e riqualificazione di immobili e isolati, ma anche per l'impossibilità sostanziale di fissare i prezzi di quello che dovrebbe essere un mercato libero. Inoltre, gli scarsi costi necessari per adeguare il proprio appartamento all'uso su AirBnB permettono di rendere profittevoli immobili in zone dove, altrimenti, non sarebbe stato conveniente operare i consistenti investimenti richiesti dalle strutture alberghiere. Non ci sembra, insomma, che mantenere i valori immobiliari (e quindi gli affitti), artificiosamente bassi, a fronte di un maggior degrado e una minore riqualificazione di una zona cittadina, possa essere un buon argomento.

Come, naturalmente, non possono costituire un buon argomento le preoccupazioni dell'imprenditoria alberghiera rispetto alla concorrenza di AirBnB. A tal proposito, Zervas, Proserpio e Byers (2015) mostrano evidenze empiriche di un impatto da parte di AirBnB sui guadagni dell'attività alberghiera nel Texas, stimabile tra l'8% e il 10%.³⁰ La ricerca evidenzia inoltre, tra gli effetti, una riduzione media dei prezzi alberghieri come risposta alla spinta competitiva introdotta da AirBnB, con un beneficio conseguente per i consumatori tutti, e non solo per i clienti del portale: beneficio derivante sia dall'abbattimento dei prezzi, sia dall'aumento della varietà dell'offerta. AirBnB infatti sostiene un costo marginale sostanzialmente nullo nell'aggiungere un nuovo posto letto alla propria offerta, permettendo di penetrare in maniera più capillare nel territorio, anche laddove non sarebbe remunerativo costruire immobili ad uso alberghiero. Il modello di business di AirBnB scardina infatti completamente i modelli di *hotellerie* tradizionale: impiega circa un migliaio di lavoratori assunti direttamente dall'azienda per gestire il proprio servizio, generando un volume di affari di circa 17 miliardi di dollari; laddove Hilton, la grande catena alberghiera, ad esempio impiega 300.000 unità per un giro di affari che rimane sotto i dieci miliardi.³¹

Si tratta, in tutta evidenza, di un aumento dell'offerta che va a beneficio dei consumatori. Questa offerta però si segnala come complementare (e diversa nelle sue articolazioni) rispetto alla tradizionale attività alberghiera: una testimonianza ulteriore del bisogno di trattare le due attività con regole e scelte di *policy* differenti.

Il fatto che AirBnB sia una grande impresa non significa che sia un "monopolio" che minaccia l'attività alberghiera: i monopoli portano contrazione dell'offerta e aumento dei prezzi; mentre AirBnB ha dimostrato di avere l'impatto contrario. D'altro canto, pensare il servizio californiano come un colosso compatto, e non come un insieme di privati microimprenditori a tempo determinato, rischia di sfociare in scelte di regolamentazione da cui quegli stessi individui non hanno forze e capacità organizzativa adeguate a difendersi. Trattare questo genere di servizi come quelli tradizionali, e assoggettarli alle medesime norme, ha come effetto inevitabile lo strangolamento del servizio stesso.³²

Le difficoltà poste da un processo di regolamentazione nell'ambito della *sharing economy*, comunque, sono sostanzialmente due: le pratiche coinvolte sono innovative e quindi non

30 Zervas, Georgios, Davide Proserpio and John Byers, "The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry" (2015). Boston U. School of Management Research Paper No. 2013-16. <http://ssrn.com/abstract=2366898> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2366898>

31 Cfr. per questi dati e altre informazioni sul modello di *business* atomistico di AirBnB: Konrad Hummler, "Illegible Business", in *Europe, Switzerland, and the Future of Freedom. Essays in Honour of Tito Tettamanti*, a cura di Konrad Hummler e Alberto Mingardi, IBL Libri, 2015.

32 Alberto Mingardi, "L'economia della condivisione e le piattaforme digitali mettono in crisi regole e monopoli", Istituto Bruno Leoni - <http://www.brunoleoni.it/nextpage.aspx?codice=21194>

Schema di una proposta di regolamentazione		
	Condizione attuale	Post-regolamentazione
Tassa di soggiorno	Affidata alla "buona volontà" dell'host	Riscossione automatica in capo ad AirBnB
Tassa sul reddito	Cedolare secca ex L. 431/98 per periodi inferiori ai 30 giorni	Invariato
IVA	Automaticamente inclusa per gli ospiti, automaticamente dedotta per gli host	Invariato
Comunicazione alla Questura	Obbligo con procedura non chiara	Obbligo con agevolazione tramite portale AirBnB o link diretto a Ministero dell'Interno
Limite numero alloggi	Non regolamentato	Invariato
Limite numero ospiti in contemporanea per alloggio	Non regolamentato	Invariato
Regolamentazione igienico-sanitaria	Non regolamentato	Invariato in regime di non professionalità (azione efficace del peer-to-peer)
Regolamentazione sulla sicurezza	Non regolamentato	Invariato in regime di non professionalità (azione efficace del peer-to-peer)

ancora perfettamente comprese nei loro limiti e opportunità; ed è molto difficile tracciare una linea tra ospitalità a carattere non imprenditoriale e attività imprenditoriale.

Secondo quanto illustrato in Ranchordas (2014), alla luce di questi aspetti, il modello di regolamentazione più adatto allo stato attuale per un servizio di *sharing economy* deve avere un approccio cauto e non invasivo, che permetta di non frenare la spinta innovativa.³³ In tal senso, non escludiamo una regolamentazione specifica che persegua le seguenti finalità:

- rispondere alle critiche attuali, e anticipare quelle future, da parte di potenziali (o attuali) *competitor*, evitando anche una regolamentazione "dell'ultimo minuto" che – cavalcando l'onda dei malumori di qualche gruppo d'interesse – rischierebbe di essere poco ponderata e potenzialmente distorsiva;
- non soffocare la spinta concorrenziale e l'azione innovatrice del servizio;
- disciplinare in maniera differente lo sfruttamento occasionale di AirBnB da un suo sfruttamento professionale e ancora dall'attività imprenditoriale alberghiera;
- garantire attraverso AirBnB un insieme di servizi minimi (standard igienico-sanitari, standard di sicurezza, etc.), in caso di regime di professionalità.

Per definire il regime di professionalità può valere il criterio della prevalenza o quanto meno una verifica dell'incidenza dell'attività su quelle esercitate dal titolare dell'alloggio. In regime di professionalità si potrebbe applicare dunque, per analogia, lo stesso insieme di regole attualmente in vigore per analoghi servizi professionali di locazione a uso turistico.

Per perseguire questi obiettivi, i casi esteri portoghese e olandese possono rappresentare utili modelli, per quanto si dovrà attendere un po' di tempo per verificare la loro concreta efficacia.

33 Ranchordas, Sofia, "Does Sharing Mean Caring? Regulating Innovation in the Sharing Economy", (2014). *Minnesota Journal of Law, Science & Technology* (2015). <http://ssrn.com/abstract=2492798>.

IBL Focus

Chi Siamo

L'Istituto Bruno Leoni (IBL), intitolato al grande giurista e filosofo torinese, nasce con l'ambizione di stimolare il dibattito pubblico, in Italia, promuovendo in modo puntuale e rigoroso un punto di vista autenticamente liberale. L'IBL intende studiare, promuovere e diffondere gli ideali del mercato, della proprietà privata, e della libertà di scambio. Attraverso la pubblicazione di libri (sia di taglio accademico, sia divulgativi), l'organizzazione di convegni, la diffusione di articoli sulla stampa nazionale e internazionale, l'elaborazione di brevi studi e briefing papers, l'IBL mira ad orientare il processo decisionale, ad informare al meglio la pubblica opinione, a crescere una nuova generazione di intellettuali e studiosi sensibili alle ragioni della libertà.

Cosa Vogliamo

La nostra filosofia è conosciuta sotto molte etichette: "liberale", "liberista", "individualista", "libertaria". I nomi non contano. Ciò che importa è che a orientare la nostra azione è la fedeltà a quello che Lord Acton ha definito "il fine politico supremo": la libertà individuale. In un'epoca nella quale i nemici della libertà sembrano acquistare nuovo vigore, l'IBL vuole promuovere le ragioni della libertà attraverso studi e ricerche puntuali e rigorosi, ma al contempo scevri da ogni tecnicismo.