

GRUPPO DI LAVORO ECONOMIA



Ingegnerizzare tutta la procedura  
dell'alloggio ad uso turistico

---

AGENDA EUROPEA PER IL TURISMO  
2030

---

AUTRICE: *[Monica Montella, socio ordinario]*

# Sommario

<b>1. Descrizione della Problematica.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Descrizione della Proposta .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Quadro Istituzionale, legislativo e modalità di implementazione .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Costi della Proposta e Tempistiche .....</b>	<b>7</b>
<b>Allegati.....</b>	<b>8</b>

## 1. Descrizione della Problematica

In questa fase drammatica, di contrazione delle risorse pubbliche, l'implementazione della presente proposta **“Ingegnerizzare tutta la procedura dell'alloggio ad uso turistico”** può avere un impatto economico significativo prevalentemente sui redditi, le vendite di prodotti turistici, i salari, i prezzi, l'occupazione, le strutture ricettive, i gettiti fiscali (maggior gettito su cedolare secca, imposta o contributo di soggiorno), sull'indebitamento pubblico, sul mercato immobiliare. Nel lungo periodo, questa procedura darà informazioni riguardo l'affermazione del territorio come località turistica, la crescita reputazionale, il valore della city brand identity/awareness, la capacità di attrazione di nuovi segmenti turistici, il prolungamento dei periodi di soggiorno, la promozione del territorio circostante etc.

Il Ministero del Turismo potrà utilizzare tutte le informazioni presenti nella nuova piattaforma PUCA per studiare il settore, e individuare le linee di indirizzo dell'offerta turistica, quale vettore di sviluppo economico e strategico per la crescita del valore aggiunto (PIL) e dare seguito alle azioni a sostegno [dell'Agenda europea per il turismo 2030](#), nel quadro del percorso di transizione per il turismo.

Nel piano di investimento del Ministero del Turismo si possono finanziare (con l'aiuto della Guide on EU funding for tourism) le piattaforme citate raccogliendo e condividendo le migliori prassi in materia di pratiche e strumenti digitali per il turismo, anche nell'attuazione di pratiche di condivisione interoperabile dei dati.

Inoltre nel quadro [dell'Agenda europea per il turismo 2030](#) in tema di “misure eque per le locazioni a breve termine” tra i traguardi e gli obiettivi è previsto uno specifico punto *“Un mercato trasparente dell'UE per le locazioni a breve termine, che promuova la concorrenza e la protezione dei consumatori, crei opportunità e contribuisca al turismo sostenibile”*.

## 2. Descrizione della Proposta

Tutta la procedura proposta nello schema 1, riportato in allegato, dovrebbe seguire il principio **“once only”**, secondo il quale i cittadini e le imprese forniranno soltanto una volta i propri dati e documenti alle autorità pubbliche e queste ultime potranno dialogare tra enti, scambiandosi, su richiesta dell'utente, dati ufficiali.

Secondo lo schema presentato di seguito è necessario implementare:

-  una [piattaforma unica centralizzata Immobili \(magari presso Sogei\)](#) dove a tutti gli immobili sarà assegnato un [codice fiscale identificativo unico per \(CFIUI\) collegato](#) al titolare del codice fiscale che risulta intestatario/proprietario di un immobile. Di conseguenza anche le strutture per alloggio ad uso turistico avranno un codice UNICO identificativo estratto dal [codice fiscale identificativo unico degli immobile \(CFIUI\)](#). L'**Agenzia del Demanio –e/o- Agenzia delle entrate** dovrebbe emettere dal prossimo anno 2024 un [codice fiscale identificativo unico immobile CFIUI](#) (questa codifica aiuta anche per il censimento degli immobili – informazioni centralizzate in un'unica piattaforma Immobili). Questo lavoro può rappresentare l'occasione per allineare anche tutti i dati catastali relativi agli immobili di proprietà e la cartografia catastale. Ogni proprietario dell'immobile titolare del codice fiscale che risulta intestatario riceverà questo codice unico dall'agenzia delle entrate o dal demanio. Le informazioni contenute nelle banche dati del catasto terreni e quelle del catasto urbano collegate [alla piattaforma unica Immobili](#) e al codice fiscale identificativo unico immobile (CFIUI) daranno informazioni secondo il principio **“once only”** su:
  - **Anagrafica dell'intestatario:** nome, cognome, data di nascita, codice fiscale
  - **Dati dell'immobile:** sezione, foglio, particella, subalterno; i dati di classamento e l'indirizzo
  - **Intestazione:** di proprietà, se non aggiornata a causa della mancata acquisizione

- nella banca dati catastale di atti notarili, pratiche catastali, volture, etc.
- **cartografia catastale** unica identificazione catastale dell'immobile in cartografia ufficiale è quella vigente al catasto terreni.
- **banca dati planimetrica.**
- **Uso della piattaforma unica Immobili** per sistemi informativi territoriali.
- **pubblicità immobiliare**
- **allineamento degli identificativi del catasto terreni a quello del catasto urbano.**



2. Il soggetto ospitante ha l'obbligo con il possesso di un'**identità digitale SPID** (Sistema Pubblico di Identità Digitale) o **CIE 3.0** (Carta d'Identità Elettronica) di caricare l'apposita modulistica (informazioni secondo il principio "once **only**") predisposta dallo stesso Comune **attraverso la piattaforma unica Immobili** che sono identificati con il **codice fiscale identificativo unico immobile CFIUI** (proprietario alloggio).



4. Il Comune associa a tutta la procedura di richiesta un QR code con il protocollo e la data rilasciata dal SUAP o SUAR di appartenenza e le modalità di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività (SCIA) per l'avvio delle attività allo stesso Comune dove è ubicato l'alloggio ad uso turistico. Anche tutta questa procedura del Comune dovrebbe essere informatizzata secondo il principio "**once only**".



5. Presso il Ministero del Turismo verrà implementata una PIATTAFORMA UNICA CENTRALIZZATA TRANSAZIONI ALLOGGI (PUCA) dove gli immobili sono identificati con il **codice fiscale identificativo unico per ogni immobile (CFIUI)** collegato al titolare del codice fiscale che risulta intestatario. Soltanto gli alloggi che avranno il QRcode fornito dal Comune, che identifica la Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività, potranno essere resi disponibili nelle piattaforme di chi gestisce portali telematici come AIRBNB, booking.com etc. Questo garantisce sulla veridicità di tutte le informazioni certificate sugli alloggi.



6. Le piattaforme AIRBNB, booking.com etc. si interfacciano con la piattaforma PUCA da cui derivano gli alloggi ufficiali identificati con il **codice fiscale identificativo unico per ogni immobile (CFIUI)** e il relativo QRcode. Questa procedura rappresenta anche per tutti i clienti una garanzia, dalla veridicità dei dati degli alloggi.



7. Il cliente all'atto della prenotazione (fornisce dati anagrafici, modalità di pagamento etc.) attraverso la piattaforma PUCA quest'ultima restituisce un codice unico di prenotazione provvisorio, i clienti che intendono alloggiare all'atto della prenotazione sulla piattaforma unica centralizzata delle transazioni forniranno tutte le informazioni obbligatorie (generalità) che i gestori dovranno richiedere per ogni ospite – Italiano o straniero- e di qualsiasi età dai 0 anni in su:

- nome
- cognome
- data di nascita
- paese di nascita – e anche città di nascita per persone nate in Italia
- sesso – maschile o femminile
- paese di nazionalità

Queste informazioni verranno rilasciate poi dalla piattaforma PUCA al Sistema RADAR della Regione Lazio o ad altri sistemi di altre regioni italiane e trasmesse telematicamente anche al portale Alloggiati Web. Anche tutta questa procedura dovrebbe essere informatizzata secondo il principio "**once only**".

8.  Il soggetto ospitante conferma sulla piattaforma PUCA l'invio dei dati ad Alloggiati Web ed ISTAT, invio automatico del Check in online o ricevere scanner per i registri in presenza, calcolo e riscossione della tassa di soggiorno, della cedolare secca, la data arrivo e partenza dei clienti etc. i dati anagrafici, i pagamenti ricevuti. La piattaforma PUCA restituisce un codice unico di prenotazione definitivo con tutte le informazioni acquisite. I gestori delle strutture ricettive o i soggetti ospitanti hanno l'obbligo di richiedere gli estremi del documento di identità da controllare al momento del check-in di tutti gli ospiti della struttura e caricare tale documentazione sulla piattaforma unica centralizzata PUCA da cui sono tracciate tutte le transazioni degli alloggi dati in locazione (fase di chiusura prenotazione).

 Le **banche** emettono lo scontrino fiscale digitale per ogni transazione, hanno quindi un ruolo fondamentale per la tracciabilità della transazione di pagamento. Ad ogni codice unico di prenotazione definitivo dovrà corrispondere una transazione di pagamento codificata e collegata al codice unico di prenotazione. Queste informazioni saranno utilizzate in seguito dall'agenzia delle entrate per fini fiscali.

9.  Ogni regione attraverso l'Agenzia Regionale del Turismo riceverà una notifica attraverso la piattaforma PUCA con la copia del documento di identità del proprietario immobile / soggetto ospitante e assegnerà un codice identificativo regionale da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e promozione dei servizi all'utenza. Ad esempio nella Regione Lazio esiste il Sistema RADAR questo riceverà una notifica attraverso la piattaforma PUCA dei dati degli arrivi e partenze degli ospiti dell'alloggio ad uso turistico (informazioni per fini statistici). Lo stesso Ministero del turismo può utilizzare tutte le informazioni presenti nella piattaforma PUCA per le policy di settore e permettere che siano forniti dati statistici consolidati sul turismo.

10.  Questi stessi dati presenti in PUCA saranno notificati al portale Alloggiati Web della Polizia di Stato in materia di pubblica sicurezza. Attualmente nel rispetto delle disposizioni legislative, ai sensi dell'Art. 109 c. 3 TULPS (Testo Unico Leggi di Pubblica Sicurezza) e s.m.i., il soggetto ospitante, ha l'obbligo di trasmettere telematicamente attraverso il portale Alloggiati Web (in funzione dal 2013) all'Autorità della Polizia di Stato, i dati anagrafici delle persone alloggiate presso le strutture ricettive e presso gli alloggi per uso turistico, attraverso l'inoltro della schedina degli alloggiati, previa abilitazione da parte della P.S. Le schedine alloggiati sono un insieme di dati degli ospiti che alloggiano presso una struttura ricettiva e che ogni proprietario o gestore deve raccogliere al check-in e comunicare alla Polizia di Stato tramite il Portale Alloggiati Web nei termini e le modalità previste dalla legge (T.U.L.P.S., che è il Testo Unico di Pubblica Sicurezza, e il Decreto del Ministero dell'Interno del 7 gennaio 2013 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 14). Le informazioni obbligatorie (generalità) che i gestori/soggetti ospitanti devono richiedere per ogni ospite – Italiano o straniero e di qualsiasi età dai 0 anni in su – da inserire nella schedina sono le seguenti:

- nome
- cognome
- data di nascita
- paese di nascita – e anche città di nascita per persone nate in Italia
- sesso – maschile o femminile
- paese di nazionalità

### 3. Quadro Istituzionale, legislativo e modalità di implementazione: proposta modifica normativa vigente

Bisogna tracciare ogni scontrino fiscale digitale per ogni transazione individuata da un codice unico che il soggetto ospitante utilizzerà per seguire tutte le fasi della singola transazione del cliente come i dati anagrafici delle persone prenotate attraverso i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono i diversi portali telematici. Quindi è necessario intervenire sulla normativa vigente. Di seguito una proposta di revisione dell'art 4. del D.L n. 50/17.

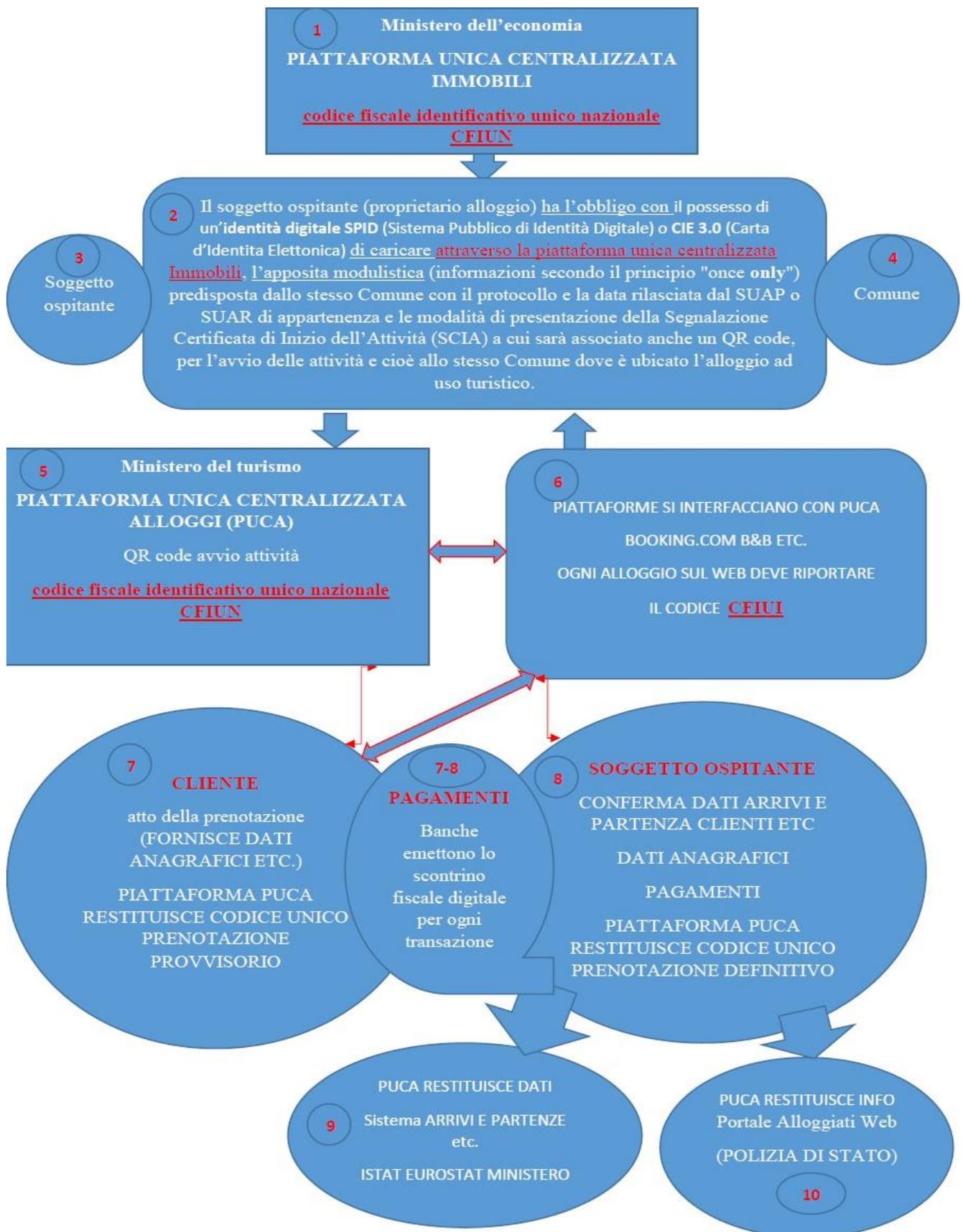
Attuale art 4. del D.L n. 50/17	Rettifica art 4. del D.L n. 50/17
<p>Comma 4. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3 conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati. L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti di cui al comma 1 e 3 è punita con la sanzione di cui all'<a href="#">articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471</a>. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.</p>	<p>Comma 4. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile <b>attraverso la piattaforma unica centralizzata alloggi (PUCA)</b> con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, <b>tracciano lo scontrino fiscale digitale emesso dalla banca per ogni transazione individuata da un codice unico</b> e trasmettono i dati <b>relativi ai flussi e</b> ai contratti di cui ai commi 1 e 3 conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati. L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti di cui al comma 1 e 3 è punita con la sanzione di cui all'<a href="#">articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471</a>. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.</p>
<p>Comma 5. I soggetti residenti nel territorio dello Stato che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'<a href="#">articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241</a>,</p>	<p>Comma 5. I soggetti residenti nel territorio dello Stato che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile <b>attraverso la piattaforma unica centralizzata alloggi (PUCA)</b> con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, qualora incassino i canoni o i corrispettivi <b>emessi con scontrino fiscale digitale</b> relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3 di tutte <b>le transazioni codificate con un codice unico</b>, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi</p>

<p>e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al <a href="#">decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322</a>. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.</p>	<p>all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'<a href="#">articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241</a>, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al <a href="#">decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322</a>. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.</p>
<p>Comma 5-bis. I soggetti di cui al comma 5 non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'articolo 162 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al <a href="#">decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917</a>, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti dal presente articolo tramite la stabile organizzazione. I soggetti non residenti riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente articolo, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'<a href="#">articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600</a>. In assenza di nomina del rappresentante fiscale, i soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono allo stesso gruppo dei soggetti di cui al periodo precedente sono solidalmente responsabili con questi ultimi per l'effettuazione e il versamento della ritenuta sull'ammontare dei canoni e corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3.</p>	<p>Comma 5-bis. I soggetti di cui al comma 5 non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'articolo 162 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al <a href="#">decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917</a>, qualora incassino i canoni o i corrispettivi <b>emessi con scontrino fiscale digitale</b> relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti dal presente articolo tramite la stabile organizzazione. I soggetti non residenti riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente articolo, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'<a href="#">articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600</a>. In assenza di nomina del rappresentante fiscale, i soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono allo stesso gruppo dei soggetti di cui al periodo precedente sono solidalmente responsabili con questi ultimi per l'effettuazione e il versamento della ritenuta sull'ammontare dei canoni e corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3.</p>

#### 4. Costi della Proposta e Tempistiche

Nel piano di investimento del Ministero del Turismo si possono finanziare (con l'aiuto della Guide on EU funding for tourism) le piattaforme citate raccogliendo e condividendo le migliori prassi in materia di pratiche e strumenti digitali per il turismo, anche nell'attuazione di pratiche di condivisione interoperabile dei dati.

Allegato: Schema 1



Fonte: Proposta Ingegnerizzare tutta la procedura dell'alloggio ad uso turistico di Monica Montella