



Consiglio  
dell'Unione europea

Bruxelles, 14 novembre 2022  
(OR. en)

---

---

Fascicolo interistituzionale:  
2022/0358(COD)

---

---

14741/22  
ADD 3

TOUR 76  
COMPET 895  
IND 471  
MI 820  
CONSOM 290  
TELECOM 456  
DIGIT 203  
DATAPROTECT 311  
IA 186  
CODEC 1741

#### NOTA DI TRASMISSIONE

---

Origine:	Segretaria generale della Commissione europea, firmato da Martine DEPREZ, direttrice
Data:	7 novembre 2022
Destinatario:	Thérèse BLANCHET, segretaria generale del Consiglio dell'Unione europea

---

n. doc. Comm.:	SWD(2022) 349 final
----------------	---------------------

---

Oggetto:	DOCUMENTO DI LAVORO DEI SERVIZI DELLA COMMISSIONE SINTESI DELLA RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE D'IMPATTO che accompagna il documento proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio <b>relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724</b>
----------	--

---

Si trasmette in allegato, per le delegazioni, il documento SWD(2022) 349 final.

All.: SWD(2022) 349 final



COMMISSIONE  
EUROPEA

Bruxelles, 7.11.2022  
SWD(2022) 349 final

**DOCUMENTO DI LAVORO DEI SERVIZI DELLA COMMISSIONE  
SINTESI DELLA RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE D'IMPATTO**

[...]

*che accompagna il documento*

**proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio**

**relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724**

{COM(2022) 571 final} - {SEC(2022) 393 final} - {SWD(2022) 348 final} -  
{SWD(2022) 350 final}

## SCHEMA DI SINTESI

Valutazione d'impatto della proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724

### A. Necessità di intervenire

#### Qual è il problema e perché si pone a livello dell'UE?

Le locazioni di alloggi a breve termine costituiscono una parte sempre più importante del settore turistico. Rappresentano quasi un quarto dell'offerta totale di alloggi turistici nell'UE, situazione che è stata favorita dall'emergere delle piattaforme online. Le locazioni di alloggi a breve termine creano benefici e opportunità per gli ospiti, i locatori e per l'ecosistema del turismo ma rappresentano anche una fonte di preoccupazione, in particolare per le comunità locali che hanno a che fare con un turismo eccessivo e con la mancanza di alloggi a prezzi accessibili. Le locazioni di alloggi a breve termine sono sempre più spesso regolamentate dalle autorità pubbliche, a livello nazionale, regionale o locale, ma la mancanza di dati precisi su questo tipo di locazioni rende difficile la definizione di risposte politiche e l'applicazione delle norme. Allo stesso tempo le piattaforme online di tutte le dimensioni si trovano sempre più spesso di fronte a richieste numerose e divergenti da parte delle autorità pubbliche riguardo alla condivisione dei dati sulle locazioni di alloggi a breve termine e all'introduzione di una maggiore trasparenza (ad esempio, mostrando determinate informazioni). Ciò impone un pesante onere alle piattaforme, che spesso si rifiutano di soddisfare le richieste di dati o si limitano a trasmettere set di dati incompleti. Le difficoltà di condivisione dei dati sono dovute ai seguenti fattori: i) regimi di registrazione inefficienti e divergenti gestiti dalle autorità pubbliche (che quindi non riescono a ottenere in modo efficiente i dati di identificazione per i locatori e gli annunci); ii) assenza di quadri giuridici, norme e strumenti efficaci e applicabili per la condivisione dei dati tra le piattaforme e le autorità pubbliche; e iii) assenza di un quadro giuridico adeguato che disciplini la trasparenza e la condivisione dei dati. I problemi individuati presentano una forte dimensione UE. Per le piattaforme, che di solito operano a livello transfrontaliero, la divergenza e la complessità delle norme e delle richieste di dati compromettono la loro capacità di offrire servizi nel mercato unico. In tutta l'UE le autorità pubbliche che hanno bisogno di dati sulle locazioni di alloggi a breve termine incontrano difficoltà simili nell'ottenere in modo efficiente dati di qualità. È pertanto fortemente richiesto un intervento dell'UE, in particolare nell'ambito del percorso di transizione per il turismo e dell'agenda urbana. La presente iniziativa fa parte della strategia dell'UE per le PMI, vista l'esigenza di trovare soluzioni manifestata dalle numerose PMI attive nel segmento delle locazioni di alloggi a breve termine, tra cui le piattaforme.

#### Quali sono gli obiettivi da conseguire?

La presente iniziativa dovrebbe accrescere la trasparenza nel segmento della locazione di alloggi a breve termine, necessaria per promuovere un ecosistema del turismo equilibrato. In particolare, l'iniziativa mira a ridurre gli oneri che gravano sulle piattaforme online a causa della frammentazione e della complessità delle prescrizioni in materia di condivisione dei dati e di trasparenza. Essa mira inoltre a garantire che le autorità pubbliche dispongano dei dati necessari per elaborare e applicare adeguate politiche in materia di locazione di alloggi a breve termine.

#### Qual è il valore aggiunto dell'intervento a livello dell'UE (sussidiarietà)?

È necessario un intervento a livello dell'UE per superare i problemi legati agli sforzi frammentati, onerosi e inefficienti compiuti per generare e condividere dati relativi alle locazioni di alloggi a breve termine. Le piattaforme online hanno bisogno di un quadro a livello dell'UE per i dati, al fine di poter prosperare nel mercato unico e avere la certezza di rispettare le normative dell'UE nella gestione delle richieste di condivisione dei dati. Anche le autorità pubbliche di tutta l'UE hanno bisogno di un quadro chiaro a livello dell'UE per poter ottenere i dati di cui hanno bisogno (le soluzioni nazionali si sono spesso rivelate inefficienti). Il quadro dell'UE non inciderebbe sulla capacità delle autorità di gestire come reputano opportuno le locazioni di alloggi a breve termine nella loro zona, né sulle loro competenze in ambiti quali la pianificazione urbana e la sanità.

### B. Soluzioni

#### Quali sono le varie opzioni per conseguire gli obiettivi? Ne è stata prescelta una? In caso contrario, per quale motivo?

Oltre allo scenario di riferimento, che prevede un approccio volto al mantenimento dello status quo, l'iniziativa individua tre opzioni strategiche. L'opzione 1 propone misure non vincolanti volte a promuovere la generazione e la condivisione dei dati. L'opzione 2 consiste in un quadro legislativo dell'UE contenente un approccio comune alla generazione e alla condivisione dei dati. Impone alle autorità pubbliche che desiderano dati sulle locazioni di

alloggi a breve termine di gestire sistemi di registrazione per i locatori (che prevedono la concessione di un numero di registrazione unico per ciascun annuncio). Tali sistemi di registrazione possono essere gestiti a livello nazionale, regionale o locale ma devono essere coerenti con un modello UE (che prevede alcuni obblighi procedurali e sostanziali). Le autorità pubbliche sono inoltre tenute a predisporre un punto di ingresso digitale unico che offra le informazioni necessarie alle piattaforme e ai locatori e che consenta a questi ultimi di espletare le formalità online. Le piattaforme dovranno consentire di visualizzare i numeri di registrazione e condividere (tramite un punto di ingresso digitale unico) un set limitato di dati relativi alle attività con le autorità pubbliche che dispongono di regimi di registrazione. Le piccole e micropiattaforme con un'attività limitata beneficeranno di obblighi di condivisione dei dati meno rigidi. L'opzione 3 comprende le stesse misure previste dall'opzione 2 ma ha una portata e un'intensità più ampie, in quanto imporrebbe la creazione di regimi di registrazione nazionali volti a garantire la registrazione di tutti i locatori in tutta l'UE. L'opzione 2 è l'opzione prescelta, in quanto garantirebbe in maniera efficace la trasparenza e la condivisione dei dati sull'attività di locazione di alloggi a breve termine da parte delle piattaforme, ma permetterebbe alle autorità regionali/locali di decidere sulla necessità dei dati e sul tipo di dati che possono ottenere nel momento in cui richiedono ai locatori di registrarsi (identificazione dei locatori e dell'unità).

**Quali sono le opinioni dei diversi portatori di interessi? Chi sono i sostenitori delle varie opzioni?**

Tutti i portatori di interessi, comprese le associazioni dei residenti, hanno confermato il loro ampio sostegno a una maggiore armonizzazione del quadro per la condivisione dei dati tra le autorità pubbliche e le piattaforme online e dei regimi di registrazione in tutta l'UE. Dei 5 695 partecipanti totali alla consultazione pubblica, 4 875 (l'85,6 %) ritengono che tali strumenti debbano essere messi in atto e/o favoriti a livello dell'UE. Le autorità pubbliche e le piattaforme online hanno sottolineato la limitata capacità degli approcci non vincolanti di raggiungere la trasparenza e migliorare i processi di condivisione dei dati. Le autorità pubbliche, le piattaforme online e i locatori concordano in merito alle misure previste dalle opzioni 2 e 3. Le autorità pubbliche e i locatori sostengono l'opzione 2, in quanto lascia alle autorità pubbliche discrezionalità e riduce l'impatto dell'obbligo di registrazione sui locatori. Le piattaforme online preferiscono l'opzione 3 in quanto armonizzerebbe l'obbligo di registrazione in tutta l'UE e renderebbe più facile visualizzare i numeri di registrazione e condividere i dati (il che si applica a tutti i locatori in tutta l'UE e non solo in zone selezionate). Le ONG, le associazioni di residenti e altri prestatori di servizi, come gli alberghi, preferiscono il massimo grado di trasparenza e di condivisione dei dati da parte delle piattaforme.

**C. Impatto dell'opzione prescelta**

**Quali sono i vantaggi dell'opzione prescelta (o in mancanza di quest'ultima, delle opzioni principali)?**

Le piattaforme online trarranno vantaggio economico dai risparmi sui costi connessi alla sostituzione delle richieste di dati non coordinate con un approccio molto più snello, in quanto ciò ridurrà i costi di conformità e aumenterà la certezza del diritto. Si stima che i risparmi per le piattaforme online in un periodo di cinque anni saranno compresi tra 54 e 115 milioni di EUR. Anche le autorità pubbliche beneficeranno di una maggiore certezza del diritto e di risparmi sui costi (una volta istituito il nuovo sistema, vi sarà un afflusso regolare di dati provenienti dalle piattaforme a un costo molto basso per le autorità). I locatori beneficeranno di regimi di registrazione più semplici da utilizzare e meno onerosi. Sulla base di stime moderate, il risparmio potrebbe essere di oltre 1 480 milioni di EUR (monetizzazione del tempo risparmiato nel processo di registrazione) per i nuovi locatori che inizieranno le loro attività (e che quindi dovranno registrarsi in tali zone) nei primi cinque anni successivi all'attuazione. Vi saranno inoltre altri benefici economici indiretti per un gruppo più ampio di attori (ad esempio, gli alberghi beneficeranno di una concorrenza meno sleale, in quanto le autorità pubbliche saranno in grado di garantire una migliore regolamentazione e applicazione delle norme nel settore delle locazioni di alloggi a breve termine). I benefici sociali e ambientali deriveranno principalmente dalla maggiore capacità delle autorità pubbliche di gestire il turismo e gli effetti delle locazioni di alloggi a breve termine sulle comunità locali, sull'ambiente e sull'ecosistema del turismo in generale. L'iniziativa migliorerà inoltre la protezione dei dati personali.

**Quali sono i costi dell'opzione prescelta (o in mancanza di quest'ultima, delle opzioni principali)?**

I costi per le piattaforme online saranno costituiti principalmente dai costi amministrativi una tantum per l'adattamento della loro infrastruttura informatica e per la connessione al punto di ingresso digitale unico (si stima che tali costi ammontino a circa 30 000 EUR per ogni piattaforma online), mentre i costi di manutenzione annuali sono stimati a 36 000 EUR. In base a tali ipotesi, i costi amministrativi totali una tantum sono stimati a circa 8,2 milioni di EUR, mentre la manutenzione annuale per un periodo di cinque anni ammonterà complessivamente a 10 milioni di EUR. Per le piccole e microimprese che potrebbero beneficiare di gli obblighi di comunicazione meno severi si stimano costi pari a 2 400 EUR all'anno. Tali costi saranno probabilmente compensati dai risparmi ottenuti grazie alla riduzione del tempo impiegato per elaborare richieste di condivisione

<p>dei dati non coordinate e diversificate e per impugnarle in tribunale. Le autorità pubbliche che attuano il quadro dovranno sostenere costi amministrativi una tantum (stimati a 3 milioni di EUR) per adattarsi al nuovo sistema di registrazione e al punto di ingresso digitale unico. I costi annuali di hosting e manutenzione dell'infrastruttura informatica sono stimati a 96 000 EUR per Stato membro, per un costo totale di 2,4 milioni di EUR. In caso di attuazione del quadro a livello regionale o locale, i costi per il sistema di registrazione e i collegamenti al punto di ingresso digitale unico nazionale saranno sostenuti dalle autorità competenti. In base alle nostre stime, è possibile prevedere un costo cumulativo una tantum per le autorità regionali o locali pari a circa 3,6 milioni di EUR e un costo cumulativo annuale per l'hosting e la manutenzione pari a circa 4,3 milioni di EUR.</p>
<p><b>Quale sarà l'incidenza sulle PMI e sulla competitività?</b></p>
<p>Il segmento delle locazioni di alloggi a breve termine e l'ecosistema del turismo dovrebbero vedere aumentare la loro competitività. Ciò andrà a vantaggio dei locatori e di altri prestatori di servizi. Le piattaforme online, che sono per lo più PMI, e i locatori beneficeranno direttamente di un quadro dell'UE per la condivisione dei dati razionalizzato e automatizzato. Le piccole e micropiattaforme online beneficeranno direttamente di un sistema di condivisione dei dati meno rigido. Altri attori del settore turistico beneficeranno indirettamente di una maggiore trasparenza e prevedibilità. Tutte le parti saranno in grado di distribuire meglio le risorse, migliorare i processi, crescere o espandersi e creare innovazione (ad esempio introducendo nuovi servizi).</p>
<p><b>L'impatto sui bilanci e sulle amministrazioni nazionali sarà significativo?</b></p>
<p>I costi amministrativi, di hosting e di manutenzione per le autorità pubbliche sono presentati sopra. Si prevede che tali costi a breve termine saranno compensati dai benefici a lungo termine che il quadro recherà alle autorità pubbliche in termini di guadagno di tempo e di maggiore efficienza (raccolta dei dati e applicazione delle norme più agevoli).</p>
<p><b>Sono previsti altri impatti significativi?</b></p>
<p>Non sono stati individuati altri effetti significativi.</p>
<p><b>Proporzionalità?</b></p>
<p>Le misure affrontano gli obiettivi in modo proporzionato. Le opzioni che generano oneri e costi sproporzionati sono state scartate.</p>
<p style="text-align: center;"><b>D. Tappe successive</b></p>
<p><b>Quando saranno riesaminate le misure proposte?</b></p>
<p>Il regolamento sarà riesaminato attraverso una valutazione cinque anni dopo essere diventato effettivo (è previsto un periodo transitorio di due anni a partire dalla data di adozione).</p>