

Bruxelles, 14 novembre 2022
(OR. en)

14741/22

**Fascicolo interistituzionale:
2022/0358(COD)**

**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.:	COM(2022) 571 final
Oggetto:	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

Si trasmette in allegato, per le delegazioni, il documento COM(2022) 571 final.

All.: COM(2022) 571 final



Bruxelles, 7.11.2022
COM(2022) 571 final

2022/0358 (COD)

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

(Testo rilevante ai fini del SEE)

{SEC(2022) 393 final} - {SWD(2022) 348 final} - {SWD(2022) 349 final} -
{SWD(2022) 350 final}

RELAZIONE

1. CONTESTO DELLA PROPOSTA

• Motivi e obiettivi della proposta

La presente relazione accompagna la proposta di regolamento relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine (la "proposta").

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 online¹. Le locazioni di alloggi a breve termine recano benefici e opportunità per gli ospiti, i locatori e l'ecosistema del turismo nel suo complesso, ma rappresentano anche una fonte di preoccupazione (in particolare per le comunità locali che hanno a che fare con flussi turistici eccessivi e con la mancanza di alloggi a lungo termine a prezzi abbordabili). Questo tipo di locazioni sono quindi sempre più regolamentate a livello nazionale, regionale e locale. Anche le autorità pubbliche sono intervenute per accrescere la trasparenza delle locazioni di alloggi a breve termine, ad esempio introducendo obblighi di registrazione per i locatori (in modo da consentire quindi alle autorità pubbliche stesse di conoscere i locatori e i rispettivi alloggi offerti) e richiedendo alle piattaforme online di condividere i dati sui locatori e sulle loro attività.

Le numerose e diverse richieste di dati da parte delle autorità pubbliche impongono un pesante onere, in particolare alle piattaforme che operano a livello transfrontaliero, ostacolandone la capacità di offrire servizi di locazione di alloggi a breve termine in tutto il mercato unico. Le autorità pubbliche stanno inoltre incontrando difficoltà nell'ottenere dati affidabili in modo efficiente, fattore che a sua volta ostacola il loro sforzi volti a elaborare risposte politiche appropriate e proporzionate all'aumento del numero di locazioni di alloggi a breve termine. Le difficoltà di condivisione dei dati sono dovute ai seguenti fattori:

- regimi di registrazione inefficienti e divergenti gestiti dalle autorità pubbliche (che quindi non riescono a ottenere in modo efficiente i dati di identificazione relativi ai locatori e agli annunci);
- assenza di quadri giuridici, norme e strumenti efficaci e applicabili per la condivisione dei dati tra le piattaforme e le autorità pubbliche;
- assenza di un quadro giuridico adeguato che disciplini la trasparenza e la condivisione dei dati.

Per affrontare tali problematiche la proposta si pone come principali obiettivi l'armonizzazione e il miglioramento del quadro per la generazione e la condivisione dei dati relativi alle locazioni di alloggi a breve termine in tutta l'Unione europea e l'aumento della trasparenza nel settore delle locazioni di alloggi a breve termine. Più precisamente, la proposta prevede:

¹ Il numero di prenotazioni per le locazioni di alloggi a breve termine nelle estati del 2020 e del 2021 è stato superiore a quello dell'estate del 2018; cfr. [dati Eurostat](#).

- un approccio armonizzato ai regimi di registrazione per i locatori, con l'obbligo per le autorità pubbliche di mantenere regimi di registrazione adeguatamente concepiti se desiderano ottenere dati per la definizione delle politiche e a fini di contrasto;
- l'obbligo per le piattaforme online di consentire ai locatori di indicare i numeri di registrazione (in modo da garantire la conformità dei locatori agli obblighi di registrazione) e di condividere con le autorità pubbliche dati specifici relativi alle attività dei locatori e ai loro annunci;
- procedure e strumenti specifici per garantire che la condivisione dei dati sia sicura, conforme al regolamento generale sulla protezione dei dati ed efficiente dal punto di vista dei costi per tutte le parti coinvolte.
- **Coerenza con le disposizioni vigenti nel settore normativo interessato**

La proposta mira ad armonizzare e razionalizzare il quadro per la generazione e la condivisione dei dati sulle locazioni di alloggi a breve termine in tutta l'UE. Essa si fonda su diversi altri strumenti giuridici esistenti a livello di UE ed è coerente con essi:

- il **regolamento sui servizi digitali**² impone una serie di responsabilità comuni alle imprese online che prestano servizi nell'UE, comprese le piattaforme online che agiscono da intermediari per i servizi di locazione di alloggi a breve termine. Il regolamento sui servizi digitali stabilisce obblighi relativi alla "conformità dal momento della progettazione", che impongono alle piattaforme di progettare e organizzare le loro interfacce online in modo da consentire la visualizzazione di determinate informazioni (ma solo per quanto riguarda i prestatori di servizi che si qualificano come "operatori commerciali") e la rimozione degli annunci illegali. Non impone la comunicazione sistematica dei set di dati;
- la **direttiva sui servizi**³ stabilisce che i prestatori di servizi possono essere soggetti a requisiti di accesso al mercato solo se questi ultimi sono non discriminatori, giustificati da motivi imperativi di interesse generale e proporzionati. In tale contesto la Corte di giustizia dell'Unione europea ha sottolineato l'importanza di disporre di dati e analisi per la definizione di politiche proporzionate⁴. La direttiva sui servizi impone inoltre agli Stati membri di provvedere affinché le procedure e le formalità relative all'accesso ad un'attività di servizio (ad esempio i regimi di registrazione) siano semplici e possano essere espletate con facilità, a distanza e per via elettronica, mediante lo sportello unico e le autorità competenti;
- la **direttiva sul commercio elettronico**⁵ contiene disposizioni che disciplinano la prestazione transfrontaliera di servizi della società dell'informazione. Nella parte pertinente, essa stabilisce che gli Stati membri non devono limitare la libertà di fornire servizi della società dell'informazione provenienti da un altro Stato membro, a meno che ciò non sia necessario per obiettivi di ordine pubblico, pubblica

² Regolamento (UE) 2022/2065 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 ottobre 2022, relativo a un mercato unico dei servizi digitali e che modifica la direttiva 2000/31/CE (regolamento sui servizi digitali) (GU L 277 del 27.10.2022, pag. 1).

³ Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno (GU L 376 del 27.12.2006, pag. 36).

⁴ Sentenza del 22 settembre 2020, *Cali Apartments SCI e HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris e Ville de Paris*, C-724/18, ECLI:EU:C:2020:743, punto 88.

⁵ Direttiva 2000/31/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'8 giugno 2000, relativa a taluni aspetti giuridici dei servizi della società dell'informazione, in particolare il commercio elettronico, nel mercato interno ("Direttiva sul commercio elettronico") (GU L 178 del 17.7.2000, pag. 1).

sicurezza, tutela della sanità pubblica o tutela dei consumatori, compresi gli investitori, e purché tale restrizione sia proporzionata a tali obiettivi e che siano rispettati determinati requisiti procedurali.

- il **regolamento sulle relazioni piattaforme/imprese (P2B)**⁶ conferisce agli utenti commerciali dei servizi di intermediazione online diritti di trasparenza adeguati, tra cui termini minimi di preavviso prima della rimozione delle offerte dai loro servizi e i mezzi per risolvere le controversie;
- la **proposta di normativa sui dati**⁷ affronta la condivisione di dati da impresa a impresa e da impresa a pubblica amministrazione ma non prevede nuovi obblighi di comunicazione per le piattaforme online;
- il **regolamento generale sulla protezione dei dati (GDPR)**⁸ si applica al trattamento dei dati personali da parte delle autorità pubbliche e delle piattaforme online (anche quando è necessario per fornire numeri di registrazione e mantenere il relativo registro) e allo scambio di dati personali tra le piattaforme online (che detengono quantità significative di dati relativi alle attività di locazione di alloggi a breve termine) e le autorità pubbliche. Il GDPR stabilisce che i dati personali possono essere trattati solo se sussiste un fondamento giuridico per il trattamento (ad esempio, è necessario per adempiere un obbligo legale o per svolgere un compito di interesse pubblico). La proposta stabilisce i fondamenti del trattamento lecito dei dati personali, necessario al fine di accrescere la trasparenza del settore delle locazioni di alloggi a breve termine, e prevede garanzie in materia di protezione dei dati per assicurare la piena conformità al GDPR;
- il **regolamento relativo allo sportello digitale unico**⁹ facilita l'accesso in linea alle informazioni e alle procedure di e-government. Per ridurre l'onere amministrativo e garantire che le procedure amministrative disciplinate dalla proposta siano conformi al regolamento sullo sportello digitale unico, la proposta aggiungerà tali procedure amministrative agli allegati I e II del suddetto regolamento;
- le nuove norme previste dalla **direttiva DAC7**¹⁰, che saranno applicate a decorrere dal 1° gennaio 2023, imporranno alle piattaforme online di comunicare determinate informazioni relative ai redditi percepiti da coloro che vendono attraverso di esse. Tali informazioni saranno condivise solo con le autorità fiscali degli Stati membri interessati, salvo diversamente richiesto da altre normative, e su base annuale.

⁶ Regolamento (UE) 2019/1150 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 giugno 2019, che promuove equità e trasparenza per gli utenti commerciali dei servizi di intermediazione online.

⁷ Proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio riguardante norme armonizzate sull'accesso equo ai dati e sul loro utilizzo (COM(2022) 68 final).

⁸ Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE.

⁹ Regolamento (UE) 2018/1724 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 2 ottobre 2018, che istituisce uno sportello digitale unico per l'accesso a informazioni, procedure e servizi di assistenza e di risoluzione dei problemi e che modifica il regolamento (UE) n. 1024/2012 (GU L 295 del 21.11.2018, pag. 1).

¹⁰ La direttiva (UE) 2021/514 del Consiglio, del 22 marzo 2021, recante modifica della direttiva 2011/16/UE relativa alla cooperazione amministrativa nel settore fiscale ha ampliato il quadro dell'UE sullo scambio automatico di informazioni nel settore fiscale. Gli Stati membri sono tenuti a recepire la direttiva nel diritto nazionale entro il 31 gennaio 2022 e ad applicare le nuove disposizioni a decorrere dal 1° gennaio 2023.

- **Coerenza con le altre normative dell'Unione**

La proposta è in linea con le priorità della Commissione di creare un'UE adatta all'era digitale e di costruire un'economia pronta per il futuro al servizio delle persone¹¹. Essa fa inoltre parte della strategia dell'UE per le PMI¹², viste le esigenze delle numerose PMI attive nel segmento delle locazioni di alloggi a breve termine, tra cui le piattaforme. La proposta risponderà anche alle richieste nell'ambito del percorso di transizione per il turismo¹³ e dell'agenda urbana¹⁴ per l'adozione di un quadro dell'UE che garantisca maggiore trasparenza nel segmento delle locazioni di alloggi a breve termine.

Qualsiasi intervento nell'ambito della proposta sarà inteso a colmare le lacune e superare le incertezze rimanenti in modo mirato, al fine di favorire uno sviluppo equilibrato delle locazioni di alloggi a breve termine. La proposta sarà coerente con gli obiettivi di sviluppo sostenibile¹⁵ (in particolare con l'obiettivo di sviluppo sostenibile 11: città e comunità sostenibili) e contribuirà a realizzarli, fornendo alle autorità pubbliche gli strumenti e i dati per disciplinare il settore delle locazioni di alloggi a breve termine in modo proporzionato e sostenibile. Sosterrà inoltre la proposta della Conferenza sul futuro dell'Europa di investire in un'economia basata sul turismo e sulla cultura, senza escludere le numerose piccole destinazioni in Europa¹⁶. Si baserà su tutti gli strumenti giuridici esistenti, integrandoli, e sarà in linea con il diritto dell'UE in materia di concorrenza, con gli impegni commerciali internazionali¹⁷ e con la proposta di dichiarazione europea sui diritti e i principi digitali per il decennio digitale¹⁸.

2. BASE GIURIDICA, SUSSIDIARIETÀ E PROPORZIONALITÀ

- **Base giuridica**

La base giuridica della proposta è l'articolo 114 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE) che consente di adottare le misure necessarie al ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative degli Stati membri che hanno per oggetto l'instaurazione ed il funzionamento del mercato interno.

La proposta mira a istituire un quadro dell'UE armonizzato per la generazione e la condivisione dei dati sui servizi di locazione di alloggi a breve termine. Il ravvicinamento delle norme applicabili ai servizi intermediari è necessario al fine di evitare una proliferazione di requisiti e richieste divergenti in materia di dati nel mercato unico, che ostacolerebbero la prestazione transfrontaliera di servizi di locazione di alloggi a breve termine e di servizi di intermediazione online. Si prevede che il quadro relativo alla condivisione dei dati istituito nell'ambito della proposta abbia un effetto positivo sull'accesso al mercato per i locatori, in quanto contribuirà a ridurre gli oneri amministrativi connessi agli obblighi di registrazione. Il quadro relativo alla condivisione dei dati fornirà alle autorità i dati di cui hanno bisogno al

¹¹ [Comunicazione della Commissione - Plasmare il futuro digitale dell'Europa \(COM\(2020\) 67 final\)](#).

¹² [Comunicazione della Commissione - Una strategia per le PMI per un'Europa sostenibile e digitale \(COM\(2020\) 103\)](#).

¹³ [Percorso di transizione per il turismo - Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione europea \(europa.eu\)](#).

¹⁴ [Piano d'azione finale del partenariato cultura/patrimonio culturale | Futurium \(europa.eu\)](#) (non disponibile in IT).

¹⁵ [THE 17 GOALS | Sustainable Development \(un.org\)](#).

¹⁶ Conferenza sul futuro dell'Europa, relazione sul risultato finale, proposta 12, <https://futureu.europa.eu/it/pages/reporting>; cfr. anche COM(2022) 404 final.

¹⁷ Come l'accordo generale sugli scambi di servizi dell'OMC, disponibile [qui](#), e altri accordi commerciali pertinenti.

¹⁸ [COM\(2022\) 28 final](#).

fine di elaborare e mantenere norme in materia di locazioni di alloggi a breve termine (ad esempio, norme per limitare le offerte di alloggi a breve termine in alcune zone geografiche o per garantire la conformità ai requisiti in materia di salute e sicurezza) che siano appropriate e non siano più restrittive del necessario al fine di conseguire un obiettivo di interesse generale. L'articolo 114 TFUE costituisce pertanto la base giuridica appropriata per un intervento legislativo che riguardi le piattaforme online nel mercato interno e affronti le divergenze tra le disposizioni regolamentari e i requisiti degli Stati membri che incidono sul funzionamento del mercato interno delle piattaforme online.

- **Sussidiarietà (per la competenza non esclusiva)**

In virtù del principio di sussidiarietà, l'UE dovrebbe intervenire soltanto se gli obiettivi dell'azione prevista non possono essere conseguiti in misura sufficiente dagli Stati membri, ma possono, a motivo della portata o degli effetti dell'azione in questione, essere conseguiti meglio a livello di Unione.

I quadri divergenti ed eccessivamente onerosi in materia di generazione e condivisione dei dati introdotti dagli Stati membri stanno ostacolando la capacità delle piattaforme online di operare a livello transfrontaliero. Allo stesso tempo, gli attuali interventi a livello nazionale, regionale e locale sono spesso eccessivi e inefficaci, in quanto le autorità generalmente riscontrano difficoltà nell'ottenere i dati dalle piattaforme e dai locatori. Un intervento a livello europeo consentirà la condivisione dei dati da parte delle piattaforme online che operano in tutta l'UE e garantirà che i dati scambiati siano standardizzati e interoperabili. Norme comuni dell'UE per i regimi di registrazione garantiranno che la procedura di registrazione sia semplice, contribuendo così a ridurre la frammentazione e gli oneri amministrativi per le piattaforme online e per i locatori. Il quadro comune dell'UE offrirà alle autorità nazionali e locali il livello di trasparenza di cui hanno bisogno per applicare le norme e adottare risposte politiche informate in linea con il vigente diritto dell'UE.

La natura transfrontaliera dei servizi online di locazione di alloggi a breve termine offerti dalle piattaforme e la frammentazione degli obblighi in materia di condivisione dei dati comportano l'impossibilità per gli Stati membri di conseguire efficacemente gli obiettivi della proposta da soli. Un intervento dell'UE è quindi l'unico modo per garantire l'istituzione di un quadro armonizzato per la generazione dei dati (attraverso la registrazione) e la loro condivisione. Ciò consentirà inoltre alle autorità pubbliche di elaborare norme adeguate e proporzionate sulla base di dati affidabili sulle locazioni di alloggi a breve termine e permetterà alle piattaforme online di operare e crescere nel mercato unico senza dover rispondere a numerose e divergenti richieste di condivisione di dati.

- **Proporzionalità**

La proposta mira principalmente a razionalizzare le richieste di dati in tutta l'UE, al fine di rendere più facile per le piattaforme di locazione a breve termine rispondere a tali richieste. Una base giuridica e un quadro dell'UE per la condivisione dei dati delle piattaforme online di locazione a breve termine con le autorità pubbliche aumenterà la certezza del diritto e garantirà che i dati scambiati siano standardizzati e interoperabili. Gli Stati membri non saranno tenuti a introdurre procedure di registrazione per i locatori, a meno che non desiderino ottenere i dati dalle piattaforme. Una volta introdotto un sistema di registrazione, gli obblighi dell'UE ai sensi dei quali le autorità sono tenute a rilasciare numeri di registrazione e le piattaforme online a consentire a tutti i locatori di mostrare annunci con tali numeri di registrazione garantiranno l'agevole applicazione di tale obbligo a carico dei locatori. Un sistema di registrazione faciliterà inoltre lo scambio di dati sulla base di tali numeri di registrazione. Il quadro comune dell'UE fornirà pertanto alle autorità nazionali e

locali le informazioni di cui hanno bisogno per applicare le norme e attuare risposte politiche informate in linea con il diritto dell'UE.

La proposta è proporzionata anche perché concede agli Stati membri e alle autorità pubbliche un certo grado di flessibilità non solo per quanto riguarda i regimi di registrazione (ossia se introdurli o meno e a quale livello) ma anche per quanto riguarda le informazioni integrative che ogni Stato membro e autorità pubblica possono richiedere ai locatori (nel rispetto dei principi di non discriminazione e proporzionalità stabiliti dal TFUE e dalla direttiva sui servizi). In tal modo si garantisce che le esigenze degli Stati membri e delle autorità locali siano rispettate e prese in considerazione.

- **Scelta dell'atto giuridico**

L'intervento dell'UE può essere limitato alla promozione di azioni volontarie da parte dell'industria e ad alcune misure di accompagnamento. Probabilmente però non sarebbe efficace in quanto dipenderebbe dalla volontà dell'industria stessa di modificare lo status quo. I precedenti approcci non vincolanti, come la comunicazione sull'economia collaborativa del 2016 e i principi politici del 2018, non hanno portato a miglioramenti significativi in termini di trasparenza nel settore della locazione di alloggi a breve termine¹⁹ e sono stati considerati insufficienti da diversi portatori di interessi. Ciò è stato dimostrato anche dalle richieste del Consiglio²⁰ e del Parlamento²¹ di maggiore trasparenza e certezza del diritto e dal processo di consultazione e valutazione d'impatto, che ha messo in luce i limiti e l'inefficacia degli strumenti non vincolanti, come gli accordi volontari, utilizzati finora a livello di UE e nazionale. Le norme del GDPR prevedono inoltre una base giuridica e garanzie per le finalità della proposta di promuovere la condivisione dei dati personali.

Ciò significa che soltanto con uno strumento legislativo è possibile affrontare in maniera efficace le problematiche individuate. Un regolamento è altresì preferibile in quanto è direttamente applicabile negli Stati membri, definisce lo stesso livello di obblighi per le parti private e consente un'applicazione coerente delle norme nel settore delle locazioni di alloggi a breve termine, intrinsecamente transfrontaliero. In tal modo sarà inoltre possibile affrontare e prevenire la frammentazione del mercato unico.

3. RISULTATI DELLE VALUTAZIONI EX POST, DELLE CONSULTAZIONI DEI PORTATORI DI INTERESSI E DELLE VALUTAZIONI D'IMPATTO

- **Valutazioni ex post/Vaglio di adeguatezza della legislazione vigente**

Non pertinente.

- **Consultazioni dei portatori di interessi**

Nel redigere la presente proposta la Commissione ha consultato un'ampia gamma di portatori di interessi, tra cui le autorità pubbliche (a livello nazionale, regionale e locale), le piattaforme online (e le loro organizzazioni), i locatori e altri prestatori di servizi (come le società di gestione e gli alberghi) e le associazioni locali. Le attività di consultazione hanno incluso una valutazione d'impatto iniziale, una consultazione pubblica specifica della durata di 12

¹⁹ Comunicazione della Commissione - Un'agenda europea per l'economia collaborativa (COM(2016) 356 final).

²⁰ [Conclusioni del Consiglio, del 27 maggio 2019, sulla competitività del settore del turismo quale propulsore di crescita sostenibile, occupazione e coesione sociale nell'UE per il prossimo decennio.](#)

²¹ [Risoluzione del Parlamento europeo del 21 gennaio 2021 sull'accesso a un alloggio dignitoso e a prezzi abbordabili per tutti.](#)

settimane nel corso della quale sono pervenute 5 692 risposte, seminari con i portatori di interessi, due indagini mirate con le autorità pubbliche e con le piattaforme e consultazioni mirate con i portatori di interessi.

Le autorità pubbliche hanno confermato di aver bisogno di dati personali e non personali per la definizione delle politiche e a fini di contrasto. Tali autorità hanno anche sottolineato la difficoltà attualmente incontrata nell'ottenere tali dati dai locatori e dalle piattaforme online, per varie ragioni tecniche e giuridiche. I locatori hanno sottolineato la necessità di rendere le piattaforme online maggiormente responsabili nel garantire che siano visualizzati esclusivamente annunci legali. Hanno esortato a fare attenzione alla moltiplicazione di norme restrittive per i locatori a livello locale. I gestori immobiliari (soprattutto PMI) hanno suggerito che per le locazioni di alloggi a breve termine dovrebbero essere introdotte procedure di registrazione semplici e che dovrebbe essere disponibile una banca dati nazionale per mappare gli operatori attivi nel settore. Le piattaforme online hanno auspicato che le richieste di condivisione dei dati siano proporzionate e conformi al diritto dell'UE, in particolare al GDPR. Le piattaforme di dimensioni minori hanno sottolineato la necessità che il nuovo obbligo di condivisione dei dati si basi sugli obblighi esistenti (ad esempio, nell'ambito della DAC7 e del regolamento sui servizi digitali) e colmi le lacune tuttora esistenti. Il settore dell'ospitalità (soprattutto alberghi) si è espresso a favore di regimi di registrazione per i locatori e di una maggiore condivisione dei dati da parte delle piattaforme online. Ha esortato a una parità di condizioni tra i fornitori di locazioni di alloggi a breve termine e i fornitori di alloggi tradizionali.

- **Assunzione e uso di perizie**

La Commissione e i contraenti esterni hanno condotto diverse indagini, una consultazione pubblica e numerosi studi. La ricerca economica interna, come anche il supporto all'elaborazione di politiche e l'analisi del mercato da parte del Centro comune di ricerca, hanno dato un ulteriore contributo alla valutazione d'impatto condotta per la presente iniziativa.

- **Valutazione d'impatto**

La proposta è supportata dalla relazione sulla valutazione d'impatto SWD (2022) 350, elaborata in linea con gli orientamenti della Commissione "[Legiferare meglio](#)". Tale relazione è stata esaminata dal comitato per il controllo normativo ed è stata quindi ulteriormente riveduta per tenere conto delle osservazioni e dei suggerimenti per il miglioramento formulati dal comitato, in particolare spiegando meglio il motivo per cui richieste di dati divergenti ostacolano il funzionamento, la crescita e l'espansione delle piattaforme online di locazione a breve termine nel mercato unico. Anche la necessità di un intervento dell'UE e il valore aggiunto da esso apportato sono ora spiegati meglio dimostrando che le norme a livello locale, regionale o nazionale rendono le piattaforme online restie a condividere i dati, rendendo così difficile per le autorità pubbliche ottenere dati affidabili sulle locazioni di alloggi a breve termine. La relazione riveduta sulla valutazione d'impatto ha successivamente ricevuto il parere positivo del comitato.

Oltre allo scenario di riferimento, che prevede un approccio volto al mantenimento dello status quo, sono state individuate e valutate tre opzioni strategiche alternative. Esse prevedono misure comparabili, ma differiscono notevolmente in termini di intensità dell'intervento.

- **L'opzione 1** assumerebbe la forma di una raccomandazione. La proposta incoraggerebbe le autorità pubbliche a introdurre regimi di registrazione per i locatori. Ciò comporterebbe la raccolta di dati per identificare il locatore e l'unità, e quindi il rilascio automatico di un numero di registrazione. Le autorità pubbliche

sarebbero anche incoraggiate a imporre alle piattaforme online l'obbligo di mostrare i numeri di registrazione di ogni unità e di condividere con le autorità pubbliche dati relativi alle attività previamente concordati. Tale raccomandazione si baserebbe su esempi di buone prassi e potrebbe essere integrata da un codice di condotta per facilitare la condivisione dei dati tra le autorità pubbliche e le piattaforme online, specificando la portata della condivisione dei dati e i mezzi tecnici.

- **L'opzione 2** richiederebbe alle autorità pubbliche che desiderano ottenere dati dalle piattaforme online per la definizione delle politiche e a fini di contrasto di mantenere, come primo passo, un regime di registrazione per i locatori e le loro unità, che dovrebbe essere conforme a determinate prescrizioni. Una volta che i locatori hanno presentato una serie predefinita di dati e informazioni, le autorità pubbliche dovrebbero assegnare loro un numero di registrazione per unità. Le piattaforme online sarebbero obbligate a richiedere ai locatori di fornire tale numero di registrazione e di condividere periodicamente una serie predefinita di dati con le autorità pubbliche (ad esempio il numero di prenotazioni previste ed effettive e il numero di ospiti che hanno soggiornato in un'unità per ogni prenotazione). Gli Stati membri dovrebbero istituire un punto di ingresso digitale unico per consentire il trasferimento dei dati e dovrebbero indicare chiaramente quali obblighi si applicano ai locatori e alle piattaforme online sul loro territorio
- **L'opzione 3** comprenderebbe le misure previste dall'opzione 2 ma estenderebbe l'obbligo di registrazione a tutti i locatori e a tutte le unità nell'UE. Tutti gli Stati membri sarebbero tenuti a introdurre un regime di registrazione a livello nazionale per tutti i locatori e le loro unità.

Dalla valutazione d'impatto **l'opzione 2 è stata individuata come l'opzione prescelta**, in quanto:

- con l'opzione 1 non sarebbe possibile garantire appieno che l'onere a carico delle piattaforme e l'accesso ai dati siano affrontati in modo adeguato. Data la sua natura volontaria, porterebbe a miglioramenti solo in alcuni ambiti e solo tra un numero limitato di piattaforme online e autorità pubbliche;
- con l'opzione 2 gli obiettivi sarebbero raggiunti in modo flessibile e proporzionato. Consentirebbe di aumentare la trasparenza nel segmento della locazione di alloggi a breve termine, riducendo nel contempo l'onere per le piattaforme online e lasciando flessibilità alle autorità pubbliche;
- l'opzione 3 consentirebbe di raggiungere gli obiettivi fornendo un quadro efficace di condivisione dei dati in tutta l'UE. Comporterebbe tuttavia anche elevati costi amministrativi per le autorità pubbliche e ne limiterebbe la libertà d'azione.

In termini di **impatto economico**, l'opzione 2 recherebbe benefici ma creerebbe anche dei costi di conformità per le piattaforme online, le autorità pubbliche e i locatori. Le piattaforme online trarrebbero vantaggio dalla sostituzione di richieste di dati non coordinate con richieste più snelle e proporzionate, con conseguente riduzione dei costi a lungo termine. In termini di costi, le piattaforme online sosterebbero principalmente costi amministrativi una tantum legati all'adattamento della loro infrastruttura informatica e alla connessione al punto di ingresso digitale unico. Le autorità pubbliche beneficerebbero di una maggiore certezza sulla tracciabilità dei dati e dell'ottimizzazione dei processi di condivisione dei dati, che a loro volta dovrebbero ridurre i costi di applicazione delle norme in materia di locazioni di alloggi a breve termine. Le autorità pubbliche che introducono il sistema sosterebbero i costi una tantum di adattamento al nuovo sistema di registrazione e al punto di ingresso digitale unico

nonché i costi di creazione dell'infrastruttura informatica per ricevere i dati (principalmente costi di hosting e manutenzione). I locatori dovrebbero in media beneficiare di un risparmio di tempo nel completamento delle procedure di registrazione e, a lungo termine, di norme in materia di locazioni di alloggi a breve termine più proporzionate. La registrazione comporterà inoltre dei costi amministrativi.

Gli **impatti sociali** attesi dell'opzione 2 comprendono una maggiore fiducia da parte dei consumatori e degli ospiti, una riduzione del numero di annunci illegali nei luoghi in cui è attuata la proposta, una migliore gestione dei flussi turistici e una maggiore capacità delle autorità pubbliche di valutare e attenuare le esternalità negative delle locazioni di alloggi a breve termine. Fornirebbe inoltre agli istituti di statistica nazionali, a Eurostat e ai ricercatori dati aggregati sulle locazioni di alloggi a breve termine. L'opzione 2 potrebbe inoltre avere un impatto sui diritti fondamentali, come spiegato di seguito.

In termini di **impatti ambientali**, l'opzione 2 dovrebbe aumentare la capacità delle autorità pubbliche di valutare e mitigare l'impronta ecologica dell'attività di locazione di alloggi a breve termine e aiutare dette autorità ad attrarre questo tipo di locazioni nelle zone rurali dove possono avere un impatto positivo (ad esempio, investendo nella ristrutturazione e nell'inverdimento degli edifici). Non è possibile quantificare gli impatti ambientali, in quanto si concretizzerebbero solo se le autorità pubbliche utilizzassero i dati raccolti per elaborare politiche verdi.

- **Efficienza normativa e semplificazione**

REFIT (il programma di controllo dell'adeguatezza e dell'efficacia della regolamentazione della Commissione europea) non è applicabile alla proposta.

- **Diritti fondamentali**

La proposta garantirà la salvaguardia del diritto fondamentale alla protezione dei dati di carattere personale sancito dall'articolo 8 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea. Il trattamento dei dati personali previsto dalla proposta è necessario e proporzionato al conseguimento degli obiettivi di cui sopra.

4. INCIDENZA SUL BILANCIO

Nessuna.

5. ALTRI ELEMENTI

- **Piani attuativi e modalità di monitoraggio, valutazione e informazione**

Una volta adottato il regolamento, gli Stati membri avranno a disposizione un periodo transitorio di due anni per mappare le autorità locali competenti, creare o adattare i sistemi di registrazione locali/nazionali esistenti (collegando i regimi di registrazione locali, se presenti) e creare l'infrastruttura informatica a livello nazionale per razionalizzare la condivisione dei dati con le piattaforme online (attraverso il punto di ingresso digitale unico). La prima valutazione avrà luogo non prima di cinque anni dalla data di applicazione del regolamento (vale a dire cinque anni dopo il periodo transitorio iniziale di due anni).

La Commissione monitorerà l'attuazione, l'applicazione e il rispetto del nuovo sistema al fine di valutarne l'efficacia. L'efficacia delle nuove norme sarà valutata principalmente (ma non esclusivamente) sulla base di una serie di indicatori chiave di prestazione.

- **Documenti esplicativi (per le direttive)**

Non pertinente.

- **Illustrazione dettagliata delle singole disposizioni della proposta**

Il primo capo reca le disposizioni generali. L'articolo 1 stabilisce l'oggetto della proposta di regolamento (ossia norme armonizzate per la raccolta e la condivisione dei dati con le autorità competenti in relazione alla prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine offerti da locatori attraverso piattaforme online). L'articolo 2 definisce l'ambito di applicazione del regolamento, i soggetti cui si applica e le disposizioni del diritto nazionale e dell'UE che lascia impregiudicate. L'articolo 3 definisce i termini chiave utilizzati nel regolamento.

Il secondo capo riguarda la registrazione dei locatori e delle proprietà. L'articolo 4 stabilisce gli obblighi procedurali che devono rispettare a tale riguardo. Prevede che solo le autorità che dispongono di sistemi di registrazione possono richiedere alle piattaforme online di comunicare regolarmente i dati relativi alle attività e che tutti i sistemi di registrazione devono essere conformi alle prescrizioni del regolamento. L'articolo 5 elenca le informazioni che i locatori sono tenuti a fornire per ricevere un numero di registrazione. L'articolo 6 stabilisce l'obbligo per le autorità competenti di verificare le informazioni presentate dai locatori, richiedere informazioni integrative ai locatori e sospendere la validità del numero di registrazione. L'articolo 7 illustra il ruolo delle piattaforme online di locazione a breve termine nell'organizzazione della loro interfaccia online per garantire la validità dei numeri di registrazione.

Il terzo capo riguarda la comunicazione dei dati. L'articolo 8 stabilisce che le autorità competenti possono ricevere dalle piattaforme online di locazione a breve termine informazioni specifiche sulle attività dei locatori in relazione a una o più unità offerte per servizi di locazione di alloggi a breve termine. L'articolo 9 introduce l'obbligo per le piattaforme online di locazione a breve termine di trasmettere i dati relativi alle attività alle autorità competenti attraverso il punto di ingresso digitale unico. Per le piccole e micropiattaforme online di locazione a breve termine sono previsti obblighi di comunicazione meno rigidi. L'articolo 10 riguarda l'istituzione e le funzionalità del punto di ingresso digitale unico. L'articolo 11 istituisce un gruppo di coordinamento per sostenere l'attuazione dei punti di ingresso digitali unici. L'articolo 12 chiarisce quali autorità possono accedere ai dati raccolti e condivisi dalle piattaforme online di locazione a breve termine.

Il quarto capo stabilisce le norme in materia di informazione, monitoraggio ed esecuzione. L'articolo 13 impone agli Stati membri obblighi di informazione. L'articolo 14 impone a ciascuno Stato membro di designare un'autorità incaricata di monitorare l'attuazione corretta e coerente del presente regolamento. L'articolo 15 impone agli Stati membri di garantire l'esecuzione del presente regolamento e di stabilire le sanzioni in caso di inosservanza dello stesso.

Il quinto e ultimo capo stabilisce le disposizioni finali. L'articolo 16 istituisce un comitato ai sensi del regolamento (UE) n. 182/2011. L'articolo 17 introduce le procedure amministrative disciplinate dal regolamento negli allegati I e II del regolamento (UE) 2018/1724 attraverso una modifica di tale regolamento. L'articolo 18 illustra il processo di valutazione e riesame del regolamento. L'articolo 19 stabilisce le date di entrata in vigore e di applicazione del regolamento.

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**

(Testo rilevante ai fini del SEE)

IL PARLAMENTO EUROPEO E IL CONSIGLIO DELL'UNIONE EUROPEA,
visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea, in particolare l'articolo 114,
vista la proposta della Commissione europea,
previa trasmissione del progetto di atto legislativo ai parlamenti nazionali,
visto il parere del Comitato economico e sociale europeo²²,
visto il parere del Comitato delle regioni²³,
visto il parere del Garante europeo della protezione dei dati²⁴,
deliberando secondo la procedura legislativa ordinaria,
considerando quanto segue:

- (1) i servizi di locazione di alloggi a breve termine offerti da locatori esistono da molti anni a complemento di altri servizi di alloggio quali alberghi, ostelli o bed and breakfast. Con la crescita dell'economia delle piattaforme il volume dei servizi di locazione di alloggi a breve termine sta aumentando notevolmente in tutta l'Unione. Pur creando molte opportunità per gli ospiti, i locatori e l'intero ecosistema del turismo, la rapida crescita di tali servizi ha anche sollevato preoccupazioni e sfide, in particolare per le comunità locali e le autorità pubbliche. Una delle sfide principali è la mancanza di informazioni affidabili sui servizi di locazione di alloggi a breve termine, quali l'identità del locatore, il luogo in cui tali servizi sono offerti e la loro durata, il che rende difficile per le autorità valutare l'impatto di tali servizi, come pure elaborare e attuare risposte politiche adeguate e proporzionate.
- (2) Le autorità pubbliche a livello nazionale, regionale e locale stanno sempre più disponendo misure per ottenere informazioni dai locatori e dalle piattaforme online di locazione a breve termine, imponendo regimi di registrazione e altre prescrizioni in materia di trasparenza, anche per le piattaforme online di locazione a breve termine. Tuttavia gli obblighi giuridici in materia di generazione e di condivisione dei dati divergono sensibilmente all'interno degli Stati membri e tra di essi in termini di ambito di applicazione, frequenza e procedure correlate. La grande maggioranza delle piattaforme online che agiscono da intermediari per la prestazione di servizi di

²² GU C [...] del [...], pag. [...].

²³ GU C [...] del [...], pag. [...].

²⁴ GU C [...] del [...], pag. [...].

locazione di alloggi a breve termine presta i propri servizi a livello transfrontaliero e, di fatto, in tutto il mercato interno. Prescrizioni divergenti in materia di trasparenza ostacolano la piena realizzazione del potenziale dei servizi di locazione di alloggi a breve termine e incidono negativamente sul corretto funzionamento del mercato interno. Al fine di migliorare l'armonizzazione delle norme e delle prescrizioni e di garantire una prestazione corretta, inequivocabile e trasparente di servizi di locazione di alloggi a breve termine nell'ambito dell'impegno volto a promuovere un ecosistema del turismo equilibrato nel mercato interno, è opportuno stabilire una serie uniforme e mirata di norme a livello di Unione.

- (3) A tal fine è opportuno stabilire norme armonizzate in materia di generazione e di condivisione dei dati per i servizi di locazione di alloggi a breve termine al fine di migliorare l'accesso delle autorità pubbliche ai dati sulla prestazione di detti servizi e la qualità di tali dati, il che dovrebbe a sua volta consentire loro di elaborare e attuare politiche relative a tale tipologia di servizi in modo efficace e proporzionato.
- (4) È opportuno stabilire norme per armonizzare le prescrizioni in materia di trasparenza per la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine attraverso piattaforme online di locazione a breve termine nei casi in cui gli Stati membri decidono di imporre tali prescrizioni in materia di trasparenza. È quindi opportuno prevedere norme armonizzate per i regimi di registrazione e per le prescrizioni in materia di condivisione dei dati per quanto riguarda le piattaforme online di locazione a breve termine da applicarsi qualora gli Stati membri decidano di introdurre tali regimi o prescrizioni. Ai fini di un'armonizzazione efficace e di un'applicazione uniforme delle norme, gli Stati membri non potranno legiferare sull'accesso ai dati delle piattaforme online di locazione a breve termine al di fuori del regime specifico stabilito nel presente regolamento. L'obiettivo è infatti garantire che gli Stati membri non disciplinino le richieste in questione senza introdurre i regimi di registrazione, le banche dati e il punto di ingresso digitale unico necessari, come pure agevolare una condivisione dei dati delle piattaforme online di locazione a breve termine proporzionata, rispettosa della vita privata e sicura nell'ambito del mercato interno. Il presente regolamento non pregiudica la competenza degli Stati membri ad adottare e mantenere requisiti di accesso al mercato per la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine da parte dei locatori, compresi requisiti in materia di salute e sicurezza, norme minime di qualità o restrizioni quantitative, purché tali requisiti siano necessari e proporzionati per tutelare obiettivi di interesse generale, conformemente alle disposizioni del trattato sul funzionamento dell'Unione europea e della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio²⁵. La disponibilità di dati affidabili su base uniforme dovrebbe sostenere l'impegno degli Stati membri volto a elaborare politiche e disposizioni regolamentari conformi al diritto dell'Unione. Infatti, come chiarito dalla giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea, gli Stati membri sono tenuti a giustificare eventuali restrizioni all'accesso al mercato per i locatori sulla base di dati e prove.
- (5) Il presente regolamento non è inteso a garantire il rispetto delle norme doganali o fiscali e non pregiudica le competenze degli Stati membri in materia di reati. Esso non pregiudica pertanto la competenza degli Stati membri o dell'Unione in tali settori né incide sugli strumenti di diritto nazionale o dell'Unione adottati conformemente a tale competenza per l'accesso, la condivisione e l'uso dei dati in tali ambiti. È pertanto

²⁵ Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno (GU L 376 del 27.12.2006, pag. 36).

opportuno escludere un eventuale uso futuro dei dati personali trattati a norma del presente regolamento a fini di contrasto o a fini fiscali e doganali.

- (6) Il presente regolamento dovrebbe applicarsi ai servizi consistenti nella locazione a breve termine di alloggi ammobiliati, a fronte di un corrispettivo, sia a titolo professionale che a titolo non professionale. I servizi di locazione di alloggi a breve termine possono riguardare, ad esempio, una stanza presso l'abitazione principale di un locatore, l'abitazione principale o secondaria di un locatore data in locazione per un numero limitato di giorni all'anno o uno o più beni immobili acquistati dal locatore come investimento da dare in locazione per un breve termine, generalmente per meno di un anno durante tutto l'anno. La fornitura di alloggi ammobiliati destinati a un uso più prolungato, generalmente per un anno o più, non dovrebbe essere considerata un servizio a breve termine. I servizi di locazione di alloggi a breve termine non si limitano alle unità date in locazione a fini turistici o ricreativi, ma dovrebbero comprendere i soggiorni di breve durata per motivi differenti, quali il lavoro o lo studio.
- (7) Le norme stabilite nel presente regolamento non dovrebbero applicarsi agli alberghi e ad altri alloggi turistici simili, compresi i complessi alberghieri, gli alberghi composti da suite o gli aparthotel, gli ostelli o i motel, in quanto i servizi da essi prestati sono già oggetto degli obblighi di trasparenza e di comunicazione esistenti, in particolare quelli previsti dal regolamento (UE) n. 692/2011 del Parlamento europeo e del Consiglio²⁶. Nemmeno gli alloggi forniti in aree di campeggio o in aree attrezzate per camper e roulotte, quali tende, roulotte o veicoli ricreazionali, dovrebbero essere disciplinati da tali norme, poiché detti alloggi si trovano generalmente in aree dedicate, quali campeggi o aree attrezzate per roulotte, e non hanno un impatto sugli alloggi residenziali paragonabile a quello dei servizi di locazione di alloggi a breve termine.
- (8) Le norme stabilite nel presente regolamento dovrebbero applicarsi alle piattaforme online ai sensi dell'articolo 3, lettera i), del regolamento (UE) 2022/2065 del Parlamento europeo e del Consiglio²⁷ che consentono agli ospiti di concludere contratti a distanza con i locatori per la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine. È pertanto opportuno escludere dall'ambito di applicazione del presente regolamento le pagine web che collegano i locatori con gli ospiti senza alcun ulteriore ruolo nella conclusione di transazioni dirette. Le piattaforme online che agiscono da intermediari per la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine a titolo gratuito (ad esempio le piattaforme online che agiscono da intermediari per lo scambio di abitazioni) non sono disciplinate da tali norme, in quanto queste ultime riguardano solo i servizi di locazione di alloggi a breve termine prestati a fronte di un corrispettivo.
- (9) Le procedure di registrazione consentono alle autorità competenti di raccogliere informazioni sui locatori e sulle unità per quanto riguarda i servizi di locazione di alloggi a breve termine. Il numero di registrazione, che è un identificatore unico di un'unità data in locazione, dovrebbe garantire che i dati raccolti e condivisi dalle piattaforme possano essere correttamente attribuiti ai locatori e alle unità. L'istituzione

²⁶ Regolamento (UE) n. 692/2011 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 6 luglio 2011, relativo alle statistiche europee sul turismo e che abroga la direttiva 95/57/CE del Consiglio (GU L 192 del 22.7.2011, pag. 17).

²⁷ Regolamento (UE) 2022/2065 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 ottobre 2022, relativo a un mercato unico dei servizi digitali e che modifica la direttiva 2000/31/CE (regolamento sui servizi digitali) (GU L 277 del 27.10.2022, pag. 1).

o il mantenimento di procedure di registrazione dei locatori e delle rispettive unità a livello nazionale, regionale o locale dovrebbe pertanto spettare alle autorità competenti, qualora queste ultime intendano ricevere dati dai fornitori di piattaforme online di locazione a breve termine.

- (10) Al fine di garantire che le autorità competenti ottengano le informazioni e i dati di cui hanno bisogno senza imporre oneri sproporzionati alle piattaforme online e ai locatori, è necessario stabilire un approccio comune alle procedure di registrazione negli Stati membri che si limiti alle informazioni di base che consentono l'identificazione dell'unità e del locatore. A tal fine gli Stati membri dovrebbero garantire che, al momento della presentazione di tutte le informazioni e di tutti i documenti pertinenti, ai locatori e alle unità sia attribuito un numero di registrazione. I locatori dovrebbero potersi indentificare e autenticare tramite mezzi di identificazione elettronica rilasciati nell'ambito di un regime di identità elettronica notificato a norma del regolamento (UE) n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio²⁸ al fine di completare tali procedure di registrazione.
- (11) I locatori dovrebbero fornire informazioni su se stessi, sulle unità che offrono per servizi di locazione di alloggi a breve termine e altre informazioni necessarie affinché le autorità competenti conoscano l'identità del locatore e i suoi recapiti, come pure l'ubicazione, il tipo (ad esempio casa, appartamento, stanza) e le caratteristiche dell'unità. Tali informazioni sono necessarie per garantire la tracciabilità dei locatori e delle unità offerte. La descrizione delle caratteristiche dell'unità dovrebbe indicare se l'unità è offerta nella totalità o in parte e se il locatore utilizza l'unità a fini residenziali come abitazione principale o secondaria o per altri fini. I locatori dovrebbero inoltre fornire informazioni sul numero massimo di ospiti che l'unità è in grado di accogliere.
- (12) Gli Stati membri dovrebbero poter esigere che i locatori presentino informazioni e documenti integrativi attestanti la conformità ai requisiti stabiliti dal diritto nazionale, quali i requisiti in materia di salute e sicurezza e di protezione dei consumatori. Al fine di garantire la parità di accesso e l'inclusione gli Stati membri possono, in particolare, esigere che i locatori forniscano informazioni sull'accessibilità, per le persone con disabilità, delle unità offerte per servizi di locazione di alloggi a breve termine in relazione ai requisiti di accessibilità nazionali o locali. Tutti i requisiti dovrebbero tuttavia essere conformi ai principi di non discriminazione e proporzionalità, ossia devono essere appropriati e necessari per conseguire un obiettivo legittimo di regolamentazione, e dovrebbero essere conformi al trattato sul funzionamento dell'Unione europea e alla direttiva 2006/123/CE. Gli Stati membri dovrebbero inoltre poter imporre ai locatori prescrizioni in materia di informazione conformi al diritto dell'Unione in merito a questioni non contemplate dal presente regolamento, quali i soggiorni a titolo gratuito, anche quando le modalità di accoglienza riguardano persone vulnerabili, come i rifugiati o i beneficiari di protezione temporanea.
- (13) Qualora le informazioni e i documenti forniti dai locatori attraverso la procedura di registrazione siano validi per un periodo di tempo limitato, ad esempio nel caso di un documento d'identità, di un certificato di prevenzione incendi o di altri certificati di sicurezza, i locatori dovrebbero poter aggiornare tali informazioni o documenti. Qualora un locatore ometta di presentare le informazioni e i documenti aggiornati, le

²⁸ Regolamento (UE) n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 luglio 2014, in materia di identificazione elettronica e servizi fiduciari per le transazioni elettroniche nel mercato interno e che abroga la direttiva 1999/93/CE (GU L 257 del 28.8.2014, pag. 73).

autorità competenti dovrebbero poter sospendere la validità del numero di registrazione fino alla presentazione delle informazioni o dei documenti aggiornati. Le informazioni e i documenti presentati dal locatore dovrebbero essere conservati per l'intero periodo di validità del numero di registrazione e per un periodo massimo di un anno a decorrere dalla richiesta del locatore di cancellare un'unità dal registro, in modo da consentire alle autorità competenti di effettuare le eventuali verifiche pertinenti anche dopo la cancellazione dell'unità dal registro.

- (14) Le informazioni e i documenti forniti dai locatori attraverso la procedura di registrazione dovrebbero essere verificati dalle autorità competenti solo dopo il rilascio del numero di registrazione. È opportuno consentire ai locatori di rettificare, entro un termine ragionevole, le informazioni e i documenti presentati che un'autorità competente ritiene incompleti o inesatti. Qualora il locatore ometta di rettificare le informazioni e i documenti entro il termine indicato, l'autorità competente dovrebbe poter sospendere la validità del numero di registrazione. L'autorità competente dovrebbe poter sospendere la validità del numero di registrazione anche nei casi in cui constata l'esistenza di dubbi seri e manifesti circa l'autenticità e la validità delle informazioni o dei documenti forniti dal locatore. In tali casi le autorità competenti dovrebbero informare i locatori della propria intenzione di sospendere la validità del numero di registrazione, indicandone i motivi. I locatori dovrebbero avere la possibilità di essere ascoltati e, se del caso, di rettificare le informazioni e i documenti forniti entro un termine ragionevole. Qualora la validità del numero di registrazione sia stata sospesa, le autorità competenti dovrebbero poter emanare un provvedimento che imponga alle piattaforme online di locazione a breve termine di cancellare gli annunci riguardanti l'unità in questione o di disabilitare l'accesso a tali annunci senza indebito ritardo. Tali provvedimenti dovrebbero contenere tutte le informazioni necessarie per identificare l'annuncio, compreso l'identificatore uniforme di risorse (URL) individuale degli annunci.
- (15) Qualora si applichi una procedura di registrazione, i locatori dovrebbero essere tenuti a fornire alle piattaforme online di locazione a breve termine i propri numeri di registrazione, a indicarli negli annunci relativi alle rispettive unità e a fornire agli ospiti il numero di registrazione dell'unità. Gli Stati membri dovrebbero provvedere affinché, qualora si applichi una procedura di registrazione, il diritto nazionale consenta alle autorità competenti di imporre alle piattaforme online di locazione a breve termine di cancellare gli annunci relativi a unità sprovviste di numero di registrazione o il cui numero di registrazione non sia valido.
- (16) L'articolo 31 del regolamento (UE) 2022/2065 stabilisce determinate prescrizioni in materia di dovere di diligenza per i fornitori di piattaforme online che consentono ai consumatori di concludere contratti a distanza con operatori commerciali. Tali prescrizioni si applicano alle piattaforme online di locazione a breve termine per quanto riguarda i servizi di locazione di alloggi a breve termine offerti da locatori che si qualificano come operatori commerciali. Il settore della locazione di alloggi a breve termine è tuttavia caratterizzato dal fatto che i locatori sono spesso privati che offrono servizi di locazione di alloggi a breve termine su base occasionale e "tra pari" (peer-to-peer) e che non soddisfano necessariamente le condizioni per essere classificati come "operatori commerciali" a norma del diritto dell'Unione. Pertanto, in linea con il concetto e con l'obiettivo di "conformità dal momento della progettazione" di cui all'articolo 31 del regolamento (UE) 2022/2065, e al fine di consentire alle autorità competenti di verificare se gli obblighi di registrazione applicabili sono rispettati, è opportuno applicare condizioni specifiche per la conformità dal momento della

progettazione nel contesto dei servizi di locazione di alloggi a breve termine, compresi quelli offerti da locatori che non si qualificano come operatori commerciali a norma del diritto dell'Unione. Le piattaforme online di locazione a breve termine dovrebbero garantire che i servizi non siano offerti qualora non sia stato fornito alcun numero di registrazione, nei casi in cui un locatore dichiara tale numero di registrazione è applicabile. Ciò non dovrebbe comportare l'obbligo per le piattaforme online di locazione a breve termine di effettuare una sorveglianza generale dei servizi offerti dai locatori attraverso la piattaforma stessa, né un obbligo generale di accertamento dei fatti volto a valutare l'accuratezza del numero di registrazione prima della pubblicazione dell'offerta di servizi di locazione di alloggi a breve termine.

- (17) Qualora intendano ricevere dalle piattaforme online di locazione a breve termine informazioni sulle attività dei locatori, le autorità competenti dovrebbero essere tenute a istituire o mantenere una procedura di registrazione.
- (18) Le autorità competenti che intendono ricevere dalle piattaforme online di locazione a breve termine informazioni sulle attività dei locatori e che dispongono di sistemi di registrazione dovrebbero poter ottenere periodicamente dati relativi alle attività dalle piattaforme online. Il tipo di dati che possono essere ottenuti dovrebbe essere pienamente armonizzato e contenere informazioni sul numero di pernottamenti per i quali un'unità registrata è stata data in locazione e sul numero di ospiti che hanno soggiornato nell'unità per ciascun pernottamento, il numero di registrazione e l'URL dell'annuncio relativo all'unità, che è necessario per agevolare l'identificazione del locatore e dell'unità offerta per servizi di locazione di alloggi a breve termine nei casi in cui il numero di registrazione è assente o inesatto. L'obbligo di fornire i dati relativi alle attività, il numero di registrazione e l'URL dell'annuncio relativo all'unità riguarda solo le piattaforme online che hanno effettivamente agevolato la conclusione di transazioni dirette tra locatori e ospiti in quanto solo tali piattaforme sono in grado di raccogliere dati, ad esempio sul numero di pernottamenti per i quali un'unità è data in locazione e sul numero di ospiti che hanno soggiornato nell'unità per ciascun pernottamento. Gli Stati membri non dovrebbero mantenere o introdurre misure che impongano alle piattaforme di comunicare informazioni in merito ai prestatori di servizi di locazione di alloggi a breve termine e alle loro attività diverse dalle misure previste nel presente regolamento, salvo altrimenti disposto dal diritto dell'Unione.
- (19) Al fine di garantire che il trattamento dei dati personali sia adeguato, pertinente e limitato a quanto necessario rispetto alle finalità per le quali tali dati sono trattati, le piattaforme online di locazione a breve termine non dovrebbero essere tenute a comunicare informazioni integrative sull'identità dei locatori e sulle unità, dato che tali informazioni sono già raccolte dalle autorità competenti attraverso le procedure di registrazione applicabili ai locatori.
- (20) Le piattaforme online di locazione a breve termine che si qualificano come piccole imprese o microimprese ai sensi della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione²⁹ non dovrebbero essere tenute a utilizzare mezzi di comunicazione da macchina a macchina per la condivisione dei dati, purché nel trimestre precedente non abbiano raggiunto una media mensile di almeno 2 500 locatori attivi nell'Unione. Consentire a tali piattaforme online di locazione a breve termine di utilizzare mezzi manuali per condividere dati con il punto di ingresso digitale unico riduce l'onere di

²⁹ Raccomandazione 2003/361/CE della Commissione, del 6 maggio 2003, relativa alla definizione delle microimprese, piccole e medie imprese (GU L 124 del 20.5.2003, pag. 36).

conformità a loro carico e tiene conto delle loro risorse finanziarie o tecniche, pur continuando a garantire che le autorità competenti ottengano i dati pertinenti. Si presuppone che le piattaforme online di locazione a breve termine che sono piccole imprese o microimprese ai sensi della raccomandazione 2003/361/CE e che raggiungono o superano tale soglia dovrebbero già disporre di sistemi che consentano di rispettare le prescrizioni in materia di trasmissione da macchina a macchina.

- (21) Le piattaforme online di locazione a breve termine dovrebbero essere tenute a rispettare gli obblighi di comunicazione relativi ai servizi di locazione di alloggi a breve termine per cui agiscono da intermediari per le unità situate in una zona in cui è stata istituita una procedura di registrazione, e purché lo Stato membro abbia istituito il punto di ingresso digitale unico. La raccolta e la condivisione di tali informazioni sono necessarie per consentire alle autorità competenti di monitorare la conformità alle procedure di registrazione applicabili ai locatori e per permettere agli Stati membri di elaborare e attuare politiche adeguate e proporzionate nel settore dei servizi di locazione di alloggi a breve termine.
- (22) Per evitare che le piattaforme online di locazione a breve termine debbano far fronte a requisiti tecnici divergenti e a una varietà di punti di accesso per la condivisione dei dati all'interno di uno Stato membro, è opportuno istituire un punto di ingresso digitale unico a livello nazionale quale sportello per la trasmissione elettronica dei dati tra le piattaforme online di locazione a breve termine e le autorità competenti, garantendo processi di condivisione dei dati tempestivi, affidabili ed efficienti.
- (23) I punti di ingresso digitali unici dovrebbero agevolare le piattaforme online di locazione a breve termine nel verificare in modo casuale la validità di un numero di registrazione o l'accuratezza delle autodichiarazioni al fine di ridurre gli errori e le incoerenze per quanto riguarda la trasmissione dei dati e alleggerire l'onere di conformità a loro carico. Il punto di ingresso digitale unico, pur non richiedendo l'effettiva archiviazione del numero di registrazione, dovrebbe consentire l'esecuzione di verifiche casuali automaticamente, mediante l'interfaccia di programmazione delle applicazioni, che consente la verifica di un numero di registrazione rispetto alle specifiche voci nel registro delle singole procedure di registrazione di uno Stato membro connesse al punto di ingresso digitale unico, oppure manualmente, ad esempio inserendo un numero di registrazione in un'interfaccia online e ricevendo la conferma della sua validità. Le piattaforme online di locazione a breve termine dovrebbero essere libere di eseguire verifiche supplementari attraverso il punto di ingresso digitale unico. Gli Stati membri dovrebbero continuare a far rispettare gli obblighi di registrazione utilizzando gli strumenti già a loro disposizione.
- (24) Al fine di garantire condizioni uniformi per l'attuazione delle soluzioni tecniche di supporto allo scambio di dati e di promuovere l'interoperabilità dei punti di ingresso digitali unici a livello nazionale, è opportuno attribuire alla Commissione competenze di esecuzione per stabilire, ove necessario, le norme e i requisiti di interoperabilità applicabili. È altresì opportuno che tali competenze siano esercitate conformemente al regolamento (UE) n. 182/2011 del Parlamento europeo e del Consiglio³⁰.

³⁰ Regolamento (UE) n. 182/2011 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 febbraio 2011, che stabilisce le regole e i principi generali relativi alle modalità di controllo da parte degli Stati membri dell'esercizio delle competenze di esecuzione attribuite alla Commissione (GU L 55 del 28.2.2011, pag. 13).

- (25) È opportuno garantire l'allineamento tra i vari registri di uno Stato membro e la loro interoperabilità con il punto di ingresso digitale unico al fine di eliminare gli ostacoli semantici e tecnici alla condivisione dei dati e di garantire procedure amministrative più efficaci ed efficienti. Gli enti responsabili dell'istituzione dei punti di ingresso digitali unici a livello nazionale e la Commissione dovrebbero agevolare l'attuazione a livello nazionale e la cooperazione tra gli Stati membri.
- (26) Occorre un quadro proporzionato, limitato e prevedibile a livello di Unione per la condivisione trasparente dei dati relativi alle attività e dei numeri di registrazione, conformemente ai requisiti del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio³¹. A tal fine gli Stati membri dovrebbero inserire in un elenco le autorità competenti a livello nazionale, regionale e locale che hanno istituito o che mantengono una procedura di registrazione per richiedere i dati relativi alle attività delle unità situate sul loro territorio. Tali dati dovrebbero essere trattati solo al fine di monitorare la conformità alle procedure di registrazione o alle norme di attuazione relative all'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e alla prestazione di tali servizi. In quest'ultimo caso, tale trattamento dovrebbe essere consentito solo se le norme in questione sono non discriminatorie, proporzionate e conformi al diritto dell'Unione, anche per quanto riguarda le norme in materia di libera circolazione dei servizi e di libertà di stabilimento e le norme di cui alla direttiva 2006/123/CE. Ai fini del rispetto del diritto dell'Unione in materia di protezione dei dati, le norme relative all'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e alla prestazione di tali servizi dovrebbero stabilire la finalità del trattamento dei dati conformemente ai requisiti del regolamento (UE) 2016/679. I dati relativi alle attività, esclusi i dati personali, sono essenziali anche per le autorità che stanno elaborando tali norme nell'ambito dell'impegno volto a promuovere un ecosistema del turismo equilibrato, comprese norme efficaci e proporzionate per l'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e la prestazione di tali servizi. Un periodo di conservazione massimo di un anno dovrebbe consentire alle autorità competenti di garantire la conformità alle norme e alle disposizioni regolamentari applicabili ai locatori o relativi alle unità date in locazione e di elaborare politiche in questo settore.
- (27) Set di dati aggregati basati sui dati relativi alle attività disponibili sarebbero importanti anche per la compilazione delle statistiche ufficiali. Tali dati, assieme alle informazioni sul numero totale di unità e sul numero massimo di ospiti che l'unità può accogliere in ciascuna suddivisione geografica, dovrebbero essere trasmessi mensilmente agli istituti nazionali di statistica e a Eurostat ai fini della compilazione delle statistiche in linea con i requisiti applicabili ad altri prestatori di servizi nel settore ricettivo di cui al regolamento (UE) n. 692/2011 relativo alle statistiche europee sul turismo. Gli Stati membri dovrebbero designare l'ente nazionale responsabile dell'aggregazione e della trasmissione dei dati. Le autorità competenti dovrebbero inoltre poter condividere con enti e persone i dati relativi alle attività, senza includere dati che possano consentire l'identificazione di singole unità o di singoli locatori, come i numeri di registrazione e gli URL, qualora ciò sia necessario per svolgere attività di ricerca scientifica o attività analitiche e per produrre nuovi modelli di business e servizi. Alle stesse condizioni, i dati relativi alle attività

³¹ Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) (GU L 119 del 4.5.2016, pag. 1).

potrebbero essere messi a disposizione attraverso spazi di dati settoriali, una volta istituiti.

- (28) Gli Stati membri dovrebbero fornire le informazioni necessarie per consentire alle autorità pubbliche, alle piattaforme online di locazione a breve termine, ai locatori e ai cittadini di comprendere le leggi, le procedure e le prescrizioni riguardanti la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine nel loro territorio. Tali leggi, procedure e prescrizioni includono le procedure di registrazione e tutte le prescrizioni relative all'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e alla prestazione di tali servizi.
- (29) Al fine di agevolare l'attuazione del presente regolamento, ciascuno Stato membro dovrebbe designare un'autorità che dovrebbe monitorarne l'attuazione e riferire alla Commissione ogni due anni.
- (30) Gli Stati membri dovrebbero garantire l'efficace esecuzione del presente regolamento. Le autorità incaricate dell'esecuzione del regolamento (UE) 2022/2065 dovrebbero garantire che gli obblighi stabiliti nel presente regolamento per i fornitori di piattaforme online di locazione a breve termine per quanto riguarda la progettazione dell'interfaccia delle piattaforme in questione relativamente al numero di registrazione di qualsiasi locatore, quale definito nel presente regolamento, siano rispettati conformemente ai poteri e alle procedure di cui al capo IV del regolamento (UE) 2022/2065. Conformemente al regolamento (UE) 2022/2065, al coordinatore dei servizi digitali competente o alla Commissione dovrebbe pertanto essere conferito il potere di far rispettare l'obbligo di conformità dal momento della progettazione di cui all'articolo 7, paragrafo 1, del presente regolamento secondo la ripartizione delle competenze di cui al capo IV del regolamento (UE) 2022/2065. Alla Commissione dovrebbe pertanto essere conferito il potere di adottare misure di esecuzione dirette solo per quanto riguarda le piattaforme online di dimensioni molto grandi designate a norma del regolamento (UE) 2022/2065.
- (31) Gli Stati membri dovrebbero garantire un'efficace esecuzione del presente regolamento per quanto riguarda le disposizioni dello stesso relative ai risultati delle verifiche casuali, all'obbligo di includere un riferimento alle informazioni che gli Stati membri devono mettere a disposizione per quanto riguarda le norme che disciplinano la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine e agli obblighi di condivisione dei dati per le piattaforme di locazione a breve termine. Data la natura specifica di tali obblighi, garantirne il rispetto dovrebbe spettare alle autorità designate dallo Stato membro del punto di ingresso digitale unico in cui è situata l'unità pertinente. Gli Stati membri dovrebbero inoltre stabilire norme che definiscano le sanzioni in caso di violazione delle disposizioni del presente regolamento che si applicano alle piattaforme online di locazione a breve termine e dovrebbero garantire che tali sanzioni siano attuate e notificate conformemente alla direttiva 2000/31/CE del Parlamento europeo e del Consiglio³². Tali sanzioni dovrebbero essere effettive, proporzionate e dissuasive. Dette sanzioni dovrebbero garantire l'effettiva esecuzione del presente regolamento, in particolare per quanto riguarda gli obblighi di condivisione dei dati.

³² Direttiva 2000/31/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'8 giugno 2000, relativa a taluni aspetti giuridici dei servizi della società dell'informazione, in particolare il commercio elettronico, nel mercato interno ("Direttiva sul commercio elettronico") (GU L 178 del 17.7.2000, pag. 1).

- (32) Al fine di consentire ai cittadini e alle imprese di beneficiare direttamente dei vantaggi del mercato interno senza incorrere in inutili ulteriori oneri amministrativi, il regolamento (UE) 2018/1724 del Parlamento europeo e del Consiglio³³, che ha istituito lo sportello digitale unico, prevede norme generali per la fornitura in linea di informazioni, procedure e servizi di assistenza pertinenti per il funzionamento del mercato interno. Le prescrizioni in materia di informazione e le procedure di cui al presente regolamento dovrebbero essere conformi alle prescrizioni di cui al regolamento (UE) 2018/1724. In particolare, le procedure relative alla registrazione da parte dei locatori e al rilascio del numero di registrazione di cui all'articolo 4 del presente regolamento dovrebbero essere incluse nell'allegato II del regolamento (UE) 2018/1724 in modo da garantire che qualsiasi locatore possa beneficiare di procedure interamente in linea. È pertanto opportuno modificare di conseguenza il regolamento (UE) 2018/1724.
- (33) Inoltre, conformemente al principio "una tantum", i locatori di unità in uno o più Stati membri dovrebbero essere autorizzati a riutilizzare i dati e le prove che hanno già presentato ai fini di una prima registrazione, riducendo in tal modo l'onere di conformità a loro carico. Tale funzionalità potrebbe essere fornita utilizzando l'infrastruttura del sistema tecnico "una tantum" quale stabilito dal regolamento di esecuzione (UE) 2022/1463 della Commissione³⁴.
- (34) La Commissione dovrebbe valutare periodicamente il presente regolamento e monitorarne gli effetti sulla prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine offerti attraverso piattaforme online di locazione a breve termine nell'Unione. Tale valutazione dovrebbe includere gli eventuali effetti sui fornitori di piattaforme online di locazione a breve termine e qualsiasi effetto derivante dalla maggiore disponibilità di dati sul contenuto e sulla proporzionalità delle norme nazionali, regionali e locali riguardanti la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine. Per ottenere una visione ampia degli sviluppi del settore, la valutazione dovrebbe tenere conto delle esperienze degli Stati membri e dei pertinenti portatori di interessi.
- (35) Al fine di concedere agli Stati membri tempo sufficiente per stabilire le procedure di registrazione, adeguare le procedure di registrazione esistenti alle disposizioni del presente regolamento e istituire punti di ingresso digitali unici, come pure di consentire alle piattaforme e ai locatori di adeguarsi alle nuove prescrizioni, è opportuno rinviare l'applicazione del presente regolamento.
- (36) Poiché gli obiettivi del presente regolamento, ossia contribuire al corretto funzionamento del mercato interno in relazione alla prestazione di servizi da parte delle piattaforme online di locazione a breve termine, non possono essere conseguiti in misura sufficiente dagli Stati membri e possono quindi essere conseguiti meglio a livello di Unione, quest'ultima può adottare il presente regolamento in base al principio di sussidiarietà sancito dall'articolo 5 del trattato sull'Unione europea. Il

³³ Regolamento (UE) 2018/1724 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 2 ottobre 2018, che istituisce uno sportello digitale unico per l'accesso a informazioni, procedure e servizi di assistenza e di risoluzione dei problemi e che modifica il regolamento (UE) n. 1024/2012 (GU L 295 del 21.11.2018, pag. 1).

³⁴ Regolamento di esecuzione (UE) 2022/1463 della Commissione, del 5 agosto 2022, che definisce le specifiche tecniche e operative del sistema tecnico per lo scambio transfrontaliero automatizzato di prove e l'applicazione del principio "una tantum" a norma del regolamento (UE) 2018/1724 del Parlamento europeo e del Consiglio (GU L 231 del 6.9.2022, pag. 1.)

presente regolamento si limita a quanto è necessario per conseguire tali obiettivi in ottemperanza al principio di proporzionalità enunciato nello stesso articolo.

- (37) Il diritto fondamentale alla protezione dei dati personali è garantito in particolare dal regolamento (UE) 2016/679. Tale regolamento costituisce la base per le norme e le prescrizioni in materia di trattamento dei dati personali, anche nei casi in cui i set di dati comprendono una combinazione di dati personali e non personali e tali dati sono indissolubilmente legati. Qualsiasi trattamento di dati personali a norma del presente regolamento deve essere conforme al regolamento (UE) 2016/679. Le autorità di controllo della protezione dei dati sono pertanto responsabili del controllo sul trattamento dei dati personali effettuato nel contesto del presente regolamento.
- (38) Conformemente all'articolo 42, paragrafo 1, del regolamento (UE) 2018/1725 del Parlamento europeo e del Consiglio³⁵, il Garante europeo della protezione dei dati è stato consultato e ha formulato il suo parere il [XX XX 2022]³⁶,

HANNO ADOTTATO IL PRESENTE REGOLAMENTO:

CAPO I

Disposizioni generali

Articolo 1

Oggetto

Il presente regolamento stabilisce norme per la raccolta di dati da parte delle autorità competenti e dei fornitori di piattaforme online di locazione a breve termine e per la condivisione di dati da parte delle piattaforme online di locazione a breve termine con le autorità competenti per quanto riguarda la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine offerti da locatori attraverso piattaforme online di locazione a breve termine.

Articolo 2

Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica ai fornitori di piattaforme online di locazione a breve termine che offrono servizi a locatori che prestano servizi di locazione di alloggi a breve termine nell'Unione, indipendentemente dal loro luogo di stabilimento.
2. Il presente regolamento non pregiudica:
 - (a) le norme nazionali, regionali o locali che disciplinano l'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine o la prestazione di tali servizi da parte di locatori, salvo altrimenti disposto dal presente regolamento;

³⁵ Regolamento (UE) 2018/1725 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2018, sulla tutela delle persone fisiche in relazione al trattamento dei dati personali da parte delle istituzioni, degli organi e degli organismi dell'Unione e sulla libera circolazione di tali dati, e che abroga il regolamento (CE) n. 45/2001 e la decisione n. 1247/2002/CE (GU L 295 del 21.11.2018, pag. 39).

³⁶ [OP: nota a piè di pagina una volta disponibile].

- (b) le norme nazionali, regionali o locali che disciplinano lo sviluppo o l'uso delle terre, la pianificazione urbana e rurale o le regolamentazioni edilizie;
 - (c) il diritto dell'Unione o nazionale che disciplina la prevenzione, l'indagine, l'accertamento o il perseguimento di reati o l'esecuzione di sanzioni penali;
 - (d) il diritto dell'Unione o nazionale che disciplina l'amministrazione, la riscossione, l'esecuzione e il recupero di imposte, dazi doganali e altri dazi.
3. Il presente regolamento non pregiudica le norme stabilite da altri atti giuridici dell'Unione che disciplinano altri aspetti della prestazione di servizi da parte di piattaforme online di locazione a breve termine e la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine, in particolare:
- (a) il regolamento (UE) 2019/1150 del Parlamento europeo e del Consiglio³⁷;
 - (b) il regolamento (UE) 2022/2065;
 - (c) il regolamento (UE) 2022/1925 del Parlamento europeo e del Consiglio³⁸;
 - (d) la direttiva 2000/31/CE;
 - (e) la direttiva 2006/123/CE;
 - (f) la direttiva (UE) 2015/1535 del Parlamento europeo e del Consiglio³⁹;
 - (g) la direttiva 2010/24/UE del Consiglio⁴⁰; e
 - (h) la direttiva 2011/16/UE del Consiglio⁴¹.

Articolo 3

Definizioni

Ai fini del presente regolamento si applicano le definizioni seguenti:

- (1) "unità": un alloggio ammobiliato situato nell'Unione che è oggetto della prestazione di un servizio di locazione di alloggi a breve termine. Non sono compresi:
 - (a) gli alberghi e gli alloggi simili, compresi i complessi alberghieri, gli alberghi composti da suite o gli aparthotel, gli ostelli e i motel quali descritti nella NACE Rev. 2, gruppo 55.1 ("alberghi e alloggi simili") di cui all'allegato I del regolamento (CE) n. 1893/2006 del Parlamento europeo e del Consiglio⁴²;

³⁷ Regolamento (UE) 2019/1150 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 giugno 2019, che promuove equità e trasparenza per gli utenti commerciali dei servizi di intermediazione online (GU L 186 dell'11.7.2019, pag. 57).

³⁸ Regolamento (UE) 2022/1925 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 settembre 2022, relativo a mercati equi e contendibili nel settore digitale e che modifica le direttive (UE) 2019/1937 e (UE) 2020/1828 (regolamento sui mercati digitali) (GU L 265 del 12.10.2022, pag. 1).

³⁹ Direttiva (UE) 2015/1535 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 settembre 2015, che prevede una procedura d'informazione nel settore delle regolamentazioni tecniche e delle regole relative ai servizi della società dell'informazione (GU L 241 del 17.9.2015, pag. 1).

⁴⁰ Direttiva 2010/24/UE del Consiglio, del 16 marzo 2010, sull'assistenza reciproca in materia di recupero dei crediti risultanti da dazi, imposte ed altre misure (GU L 84 del 31.3.2010, pag. 1).

⁴¹ Direttiva 2011/16/UE del Consiglio, del 15 febbraio 2011, relativa alla cooperazione amministrativa nel settore fiscale e che abroga la direttiva 77/799/CEE (GU L 64 dell'11.3.2011, pag. 1).

⁴² Regolamento (CE) n. 1893/2006 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 dicembre 2006, che definisce la classificazione statistica delle attività economiche NACE Revisione 2 e modifica il

- (b) la fornitura di alloggi in aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte quali descritte nella NACE Rev. 2, gruppo 55.3, di cui all'allegato I del regolamento (CE) n. 1893/2006;
- (2) "locatore": una persona fisica o giuridica che presta, o intende prestare, sia a titolo professionale che a titolo non professionale, un servizio di locazione di alloggi a breve termine a fronte di un corrispettivo attraverso una piattaforma online di locazione a breve termine;
- (3) "locatori attivi": i locatori con almeno un'unità oggetto di un annuncio per un periodo di un mese su una piattaforma online di locazione a breve termine;
- (4) "ospite": una persona fisica accolta in un'unità;
- (5) "servizio di locazione di alloggi a breve termine": la locazione a breve termine di un'unità, a fronte di un corrispettivo, sia a titolo professionale che a titolo non professionale, quale ulteriormente definita dal diritto nazionale;
- (6) "piattaforma online di locazione a breve termine": una piattaforma online ai sensi dell'articolo 3, lettera i), del regolamento (UE) 2022/2065 che consente agli ospiti di concludere contratti a distanza con i locatori per la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine;
- (7) "numero di registrazione": un identificatore unico rilasciato dallo Stato membro competente, che identifica un'unità in tale Stato membro;
- (8) "procedura di registrazione": qualsiasi procedura mediante la quale i locatori devono fornire informazioni e documenti specifici alle autorità competenti prima di poter iniziare a offrire servizi di locazione di alloggi a breve termine;
- (9) "annuncio": il riferimento a un'unità offerta per servizi di locazione di alloggi a breve termine pubblicato sul sito web di una piattaforma online di locazione a breve termine;
- (10) "autorità competente": un'autorità nazionale, regionale o locale di uno Stato membro competente per la gestione e l'esecuzione delle procedure di registrazione e/o per la raccolta di dati sui servizi di locazione di alloggi a breve termine;
- (11) "dati relativi alle attività": il numero di pernottamenti per i quali un'unità è data in locazione e il numero di ospiti rimasti nell'unità per ciascun pernottamento;
- (12) "piccola o micropiattaforma online di locazione a breve termine": una piattaforma online di locazione a breve termine che si qualifica come piccola impresa o microimpresa ai sensi della raccomandazione 2003/361/CE.

regolamento (CEE) n. 3037/90 del Consiglio nonché alcuni regolamenti (CE) relativi a settori statistici specifici (GU L 393 del 30.12.2006, pag. 1).

CAPO II

Registrazione

Articolo 4

Procedure di registrazione

1. Qualsiasi procedura di registrazione istituita da uno Stato membro a livello nazionale, regionale o locale per le unità situate nel proprio territorio è conforme alle disposizioni del presente capo.
2. Gli Stati membri provvedono affinché:
 - (a) le procedure di registrazione siano svolte sulla base delle dichiarazioni dei locatori;
 - (b) le procedure di registrazione consentano il rilascio automatico e immediato di un numero di registrazione per un'unità specifica al momento della presentazione, da parte del locatore, delle informazioni di cui all'articolo 5, paragrafo 1, e, se del caso, degli eventuali documenti giustificativi richiesti a norma dell'articolo 5, paragrafo 2;
 - (c) un'unità non sia soggetta a più di una procedura di registrazione;
 - (d) esistano mezzi tecnici che consentono al locatore di aggiornare le informazioni e i documenti;
 - (e) esistano mezzi tecnici per valutare la validità dei numeri di registrazione;
 - (f) esistano mezzi tecnici che consentono al locatore di cancellare un'unità dal registro di cui al paragrafo 3;
 - (g) quando offrono i propri servizi di locazione di alloggi a breve termine tramite una piattaforma online di locazione a breve termine, i locatori siano tenuti a dichiarare se l'unità offerta è situata in una zona in cui è stata istituita o si applica una procedura di registrazione e, in caso affermativo, a fornire il numero di registrazione.
3. Gli Stati membri provvedono affinché i locatori possano chiedere che le informazioni o i documenti forniti a norma dell'articolo 5, paragrafi 1 e 2, possano essere riutilizzati ai fini delle successive registrazioni.
4. Gli Stati membri provvedono affinché i numeri di registrazione siano inclusi in un registro. L'autorità competente che rilascia il numero di registrazione è responsabile dell'istituzione e della tenuta del registro.

Articolo 5

Informazioni che devono essere fornite dai locatori

1. All'atto della registrazione secondo la procedura di registrazione di cui all'articolo 4, il locatore presenta le seguenti informazioni mediante dichiarazione:
 - (a) per ciascuna unità:
 - (1) l'indirizzo dell'unità;
 - (2) il tipo di unità;

- (3) se l'unità offerta costituisce una parte o la totalità dell'abitazione principale o secondaria del locatore, o se è utilizzata per altri fini;
 - (4) il numero massimo di ospiti che l'unità può accogliere;
 - (b) se i locatori sono persone fisiche:
 - (1) il loro nome;
 - (2) un numero di identificazione nazionale o, qualora questo non fosse disponibile, altre informazioni che consentano l'identificazione della persona;
 - (3) il loro indirizzo;
 - (4) il loro recapito telefonico;
 - (5) l'indirizzo di posta elettronica che l'autorità competente può utilizzare per le comunicazioni scritte;
 - (c) se i locatori sono persone giuridiche:
 - (1) il loro nome;
 - (2) il numero nazionale di registrazione dell'attività;
 - (3) il nome di tutti i loro rappresentanti legali;
 - (4) la loro sede legale;
 - (5) un recapito telefonico di un rappresentante della persona giuridica;
 - (6) un indirizzo di posta elettronica che l'autorità competente può utilizzare per le comunicazioni scritte.
2. Gli Stati membri possono esigere che le informazioni presentate a norma del paragrafo 1 siano corredate di adeguati documenti giustificativi.
3. Qualora uno Stato membro imponga ai locatori di presentare ulteriori informazioni e documenti, la presentazione di tali informazioni e documenti non pregiudica il rilascio del numero di registrazione conformemente all'articolo 4, paragrafo 2, lettera b).
4. Fatto salvo l'articolo 6, in caso di mutamento oggettivo della situazione comprovata dalle informazioni e dai documenti forniti a norma dei paragrafi 1 e 2, i locatori aggiornano le informazioni e i documenti attraverso la funzionalità di cui all'articolo 4, paragrafo 2, lettera d).
5. Gli Stati membri provvedono affinché le informazioni o i documenti presentati secondo la procedura di registrazione di cui all'articolo 4 siano conservati in modo sicuro e riservato e solo per il periodo necessario per l'identificazione dell'unità e per un massimo di un anno dal momento in cui il locatore indica, attraverso la funzionalità di cui all'articolo 4, paragrafo 2, lettera f), che l'unità dovrebbe essere cancellata dal registro. Gli Stati membri provvedono affinché le informazioni e i documenti forniti dal locatore a norma dei paragrafi 1 e 2 siano trattati unicamente ai fini del rilascio del numero di registrazione e per garantire il rispetto delle norme applicabili dello Stato membro per quanto riguarda l'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e la prestazione di tali servizi.
6. I locatori sono responsabili dell'accuratezza delle informazioni che forniscono alle autorità competenti a norma del presente articolo e delle informazioni che forniscono

alle piattaforme online di locazione a breve termine a norma dell'articolo 7 del presente regolamento.

Articolo 6

Verifica da parte delle autorità competenti

1. Le autorità competenti possono, in qualsiasi momento dopo il rilascio di un numero di registrazione, verificare la dichiarazione e gli eventuali documenti giustificativi presentati da un locatore a norma dell'articolo 5, paragrafi 1 e 2.
2. L'autorità competente che, dopo la verifica di cui al paragrafo 1, constati che le informazioni o i documenti presentati a norma dell'articolo 5, paragrafi 1 e 2, sono incompleti o inesatti ha il potere di chiedere al locatore di rettificare le informazioni e i documenti forniti attraverso la funzionalità di cui all'articolo 4, paragrafo 2, lettera d), entro un termine da essa specificato.
3. Qualora un locatore ometta di rettificare le informazioni richieste a norma del paragrafo 2, l'autorità competente ha il potere di sospendere la validità dei numeri di registrazione interessati e di emanare un provvedimento che imponga alle piattaforme online di locazione a breve termine di cancellare tutti gli annunci relativi all'unità o alle unità in questione o di disabilitare l'accesso a tali annunci senza indebito ritardo.
4. L'autorità competente che, dopo la verifica di cui al paragrafo 1, constati l'esistenza di dubbi seri e manifesti circa l'autenticità e la validità delle informazioni o dei documenti presentati a norma dell'articolo 5, paragrafi 1 e 2, ha il potere di sospendere la validità dei numeri di registrazione interessati e di emanare un provvedimento che imponga alle piattaforme online di locazione a breve termine di cancellare tutti gli annunci relativi all'unità o alle unità in questione o di disabilitare l'accesso a tali annunci senza indebito ritardo.
5. L'autorità competente che intenda sospendere la validità di uno o più numeri di registrazione a norma del paragrafo 3 o 4 ne informa per iscritto il locatore, indicandone i motivi. Al locatore è data la possibilità di essere ascoltato e, se del caso, di rettificare le informazioni o i documenti in questione entro un termine ragionevole fissato dall'autorità competente. L'autorità competente che, dopo aver ascoltato il locatore, confermi la sua intenzione di sospendere la validità di uno o più numeri di registrazione notifica per iscritto tale decisione al locatore, assieme a una copia del provvedimento di cui al paragrafo 3 o 4.
6. I provvedimenti emanati a norma dei paragrafi 3, 4 e 10 contengono almeno le seguenti informazioni:
 - (a) i motivi;
 - (b) informazioni chiare che consentano al fornitore della piattaforma online di locazione a breve termine di identificare e localizzare l'annuncio o gli annunci in questione, quali uno o più identificatori uniformi di risorse (URL) esatti e l'identità dell'autorità competente;
 - (c) l'identità del locatore e dell'unità offerta per i servizi di locazione di alloggi a breve termine.
7. La validità di un numero di registrazione rimane sospesa fino a quando il locatore non abbia rettificato le informazioni e i documenti pertinenti presso le autorità

competenti. Dopo aver ricevuto, attraverso la funzionalità di cui all'articolo 4, paragrafo 2, lettera d), le informazioni e i documenti forniti dal locatore e averne verificato l'accuratezza, la completezza e l'esattezza, le autorità competenti ripristinano il numero di registrazione.

8. L'autorità competente informa i locatori in merito ai meccanismi di ricorso disponibili in relazione alle misure adottate a norma dei paragrafi da 2 a 5 e 7.
9. Lo Stato membro che imponga ai locatori di presentare ulteriori informazioni e documenti come previsto all'articolo 5, paragrafo 3, può applicare le disposizioni del presente articolo a tali informazioni o documenti, purché l'obbligo in questione sia non discriminatorio, proporzionato e conforme al diritto dell'Unione.
10. Qualora si applichi una procedura di registrazione, gli Stati membri provvedono affinché il diritto nazionale consenta alle autorità competenti di imporre ai fornitori di piattaforme online di locazione a breve termine di rimuovere gli annunci relativi a unità sprovviste di numero di registrazione o il cui numero di registrazione non sia valido.

Articolo 7

Conformità dal momento della progettazione

1. Le piattaforme online di locazione a breve termine:
 - (a) progettano e organizzano la propria interfaccia online in modo da imporre ai locatori di autodichiarare se l'unità offerta per servizi di locazione di alloggi a breve termine è situata in una zona in cui è stata istituita o si applica una procedura di registrazione;
 - (b) qualora il locatore dichiari che l'unità offerta per servizi di locazione di alloggi a breve termine è situata in una zona in cui è stata istituita o si applica una procedura di registrazione, progettano e organizzano la propria interfaccia online in modo da consentire ai locatori di far sì che gli utenti possano identificare l'unità attraverso un numero di registrazione e, prima di consentire l'offerta di servizi di locazione di alloggi a breve termine in relazione a tale unità, da garantire che i locatori abbiano fornito un numero di registrazione;
 - (c) compiono sforzi ragionevoli per verificare in modo casuale la dichiarazione dei locatori in merito all'eventuale esistenza di una procedura di registrazione, tenendo conto dell'elenco messo a disposizione a norma dell'articolo 13, paragrafo 1, lettera a), e, qualora tale procedura esista, della validità del numero di registrazione fornito dal locatore, anche attraverso l'uso delle funzionalità offerte dai punti di ingresso digitali unici di cui all'articolo 10, paragrafo 2, lettera b), dopo aver consentito al locatore di offrire servizi di locazione di alloggi a breve termine.
2. Le piattaforme online di locazione a breve termine informano senza indugio le autorità competenti e i locatori dei risultati delle verifiche casuali di cui al paragrafo 1, lettera c), in merito a dichiarazioni inesatte dei locatori o a numeri di registrazione non validi.
3. Le piattaforme online di locazione a breve termine contengono, in una sezione specifica dell'interfaccia online direttamente e facilmente accessibile, un riferimento alle informazioni che gli Stati membri devono mettere a disposizione a norma dell'articolo 17, paragrafo 1.

CAPO III

Comunicazione dei dati

Articolo 8

Procedure di registrazione per la comunicazione dei dati

Gli Stati membri provvedono affinché sia istituita o mantenuta una procedura di registrazione per le unità situate in una zona figurante nell'elenco di cui all'articolo 13, paragrafo 1, lettera b).

Articolo 9

Obbligo per le piattaforme online di locazione a breve termine di trasmettere i dati relativi alle attività e i numeri di registrazione

1. Quando un annuncio riguarda un'unità situata in una zona figurante nell'elenco di cui all'articolo 13, paragrafo 1, lettera b), i fornitori di piattaforme online di locazione a breve termine raccolgono e, su base mensile, trasmettono al punto di ingresso digitale unico dello Stato membro in cui è situata l'unità i dati relativi alle attività per ciascuna unità, assieme al numero di registrazione corrispondente fornito dal locatore e all'URL dell'annuncio. Tale trasmissione avviene mediante mezzi di comunicazione da macchina a macchina.
2. In deroga al paragrafo 1, le piccole o micropiattaforme online di locazione a breve termine che nel trimestre precedente non hanno raggiunto una media mensile di 2 500 o più locatori attivi trasmettono al punto di ingresso digitale unico dello Stato membro in cui è situata l'unità i dati relativi alle attività per ciascuna unità, assieme al numero di registrazione corrispondente e all'URL dell'annuncio, alla fine del trimestre, mediante mezzi di comunicazione da macchina a macchina o manualmente.

Articolo 10

Istituzione e funzionalità dei punti di ingresso digitali unici

1. Lo Stato membro che abbia istituito una o più procedure di registrazione a norma dell'articolo 8 istituisce un punto di ingresso digitale unico per la ricezione e la trasmissione dei dati relativi alle attività, del pertinente numero di registrazione e dell'URL degli annunci forniti dalle piattaforme online di locazione a breve termine a norma dell'articolo 9. Tale Stato membro designa l'autorità che sarà responsabile del funzionamento del punto di ingresso digitale unico.
2. Il punto di ingresso digitale unico di cui al paragrafo 1:
 - (a) fornisce un'interfaccia tecnica per le piattaforme online di locazione a breve termine che consenta la trasmissione da macchina a macchina e manuale dei dati relativi alle attività, del pertinente numero di registrazione e dell'URL degli annunci;

- (b) agevola le verifiche casuali, da parte delle piattaforme online di locazione a breve termine a norma dell'articolo 7, paragrafo 1, lettera c), della validità dei numeri di registrazione forniti dai locatori;
 - (c) fornisce un'interfaccia tecnica affinché le autorità competenti di cui all'articolo 12 ricevano i dati relativi alle attività, il pertinente numero di registrazione e l'URL degli annunci trasmessi dalle piattaforme online di locazione a breve termine solo per le finalità di cui all'articolo 12, paragrafo 2, per le unità nel loro territorio.
3. Gli Stati membri provvedono affinché il punto di ingresso digitale unico di cui al paragrafo 1 preveda:
- (a) l'interoperabilità con i registri di cui all'articolo 4, paragrafo 3;
 - (b) la possibilità di riutilizzare le informazioni o i documenti che devono essere forniti dai locatori a norma dell'articolo 5, se le stesse informazioni o gli stessi documenti sono richiesti da più registri come indicato all'articolo 4, paragrafo 3, nello stesso Stato membro;
 - (c) la riservatezza, l'integrità e la sicurezza del trattamento dei dati relativi alle attività, come pure dei numeri di registrazione e dell'URL dell'annuncio trasmessi dalle piattaforme online di locazione a breve termine conformemente all'articolo 9.
4. Il punto di ingresso digitale unico di cui al paragrafo 1 non conserva informazioni contenenti dati personali. Esso garantisce il trattamento automatico, intermedio e transitorio dei dati personali strettamente necessario al fine di consentire alle autorità di cui all'articolo 12 di accedere ai dati relativi alle attività, ai numeri di registrazione e all'URL degli annunci forniti dalle piattaforme online di locazione a breve termine.
5. La Commissione può adottare atti di esecuzione che stabiliscono specifiche tecniche e procedure comuni in modo da garantire l'interoperabilità delle soluzioni per il funzionamento dei punti di ingresso digitali unici e lo scambio continuo di dati, anche per quanto riguarda la struttura dei numeri di registrazione. Tali atti di esecuzione sono adottati secondo la procedura consultiva di cui all'articolo 16, paragrafo 2.

Articolo 11

Coordinamento dei punti di ingresso digitali unici

1. Ogni Stato membro nomina un coordinatore nazionale. Tali coordinatori nazionali fungono da punti di contatto all'interno delle rispettive amministrazioni per tutte le questioni relative al punto di ingresso digitale unico.
- Il coordinatore nazionale di ogni Stato membro è responsabile dei contatti con la Commissione per tutte le questioni relative al punto di ingresso digitale unico. Ogni Stato membro comunica agli altri Stati membri e alla Commissione il nome e i recapiti del suo coordinatore nazionale. La Commissione tiene e aggiorna un elenco dei coordinatori nazionali e dei loro recapiti.
2. È istituito il gruppo di coordinamento dei punti di ingresso digitali unici ("gruppo di coordinamento"). Il gruppo di coordinamento è composto dal coordinatore nazionale di ogni Stato membro ed è presieduto dalla Commissione. Il gruppo di

coordinamento adotta il proprio regolamento interno. La Commissione agevola il funzionamento del gruppo di coordinamento.

3. Il gruppo di coordinamento sostiene l'attuazione delle disposizioni del presente regolamento relative ai punti di ingresso digitali unici. In particolare, il gruppo di coordinamento svolge i seguenti compiti:
 - (a) agevola lo scambio delle migliori prassi su questioni relative al coordinamento dell'attuazione a livello nazionale, in particolare per quanto riguarda le disposizioni di cui all'articolo 10;
 - (b) assiste la Commissione nel promuovere l'uso di soluzioni di interoperabilità per il funzionamento dei punti di ingresso digitali unici e lo scambio di dati;
 - (c) assiste la Commissione nello sviluppo di un approccio comune al formato dei messaggi per la trasmissione dei dati relativi alle attività e dei numeri di registrazione, come pure di una struttura comune per i numeri di registrazione.

Articolo 12

Accesso ai dati

1. Gli Stati membri istituiscono un elenco delle autorità competenti responsabili delle zone in cui si applica una procedura di registrazione a norma dell'articolo 8.
2. L'accesso alle informazioni trasmesse a norma dell'articolo 9 è concesso all'autorità competente solo se la finalità prevista del trattamento è una delle seguenti:
 - (a) monitorare la conformità alle procedure di registrazione di cui all'articolo 8;
 - (b) attuare norme che disciplinano l'accesso a servizi di locazione di alloggi a breve termine e la prestazione di tali servizi, purché tali norme siano non discriminatorie, proporzionate e conformi al diritto dell'Unione.
3. Le autorità competenti elencate a norma del paragrafo 1 conservano i dati relativi alle attività in modo sicuro e riservato per tutto il tempo necessario a conseguire le finalità di cui al paragrafo 2 e per non più di un anno dalla ricezione degli stessi. Tali autorità competenti possono, conformemente alla legislazione dello Stato membro, condividere i dati relativi alle attività senza includere dati che consentano di identificare singole unità o singoli locatori, compresi i numeri di registrazione e gli URL, in particolare con i seguenti soggetti:
 - (a) autorità incaricate di elaborare disposizioni legislative, regolamentari o amministrative relative all'accesso a servizi di locazione di alloggi a breve termine e alla prestazione di tali servizi;
 - (b) enti o persone che svolgono attività di ricerca scientifica, attività analitiche o che sviluppino nuovi modelli di business, qualora ciò sia necessario ai fini di tali attività.
4. Gli Stati membri aggregano i dati relativi alle attività ottenuti a norma dell'articolo 9 e li trasmettono mensilmente agli istituti nazionali di statistica e a Eurostat ai fini della compilazione delle statistiche conformemente al regolamento (CE) n. 223/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio⁴³. I dati relativi alle attività sono aggregati a

⁴³ Regolamento (CE) n. 223/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 marzo 2009, relativo alle statistiche europee e che abroga il regolamento (CE, Euratom) n. 1101/2008 del Parlamento

livello nazionale, regionale e comunale e contengono informazioni sul numero totale di unità e sul numero massimo di ospiti che l'unità può accogliere in ciascuna suddivisione geografica. Tali dati sono disaggregati per tipo di unità come indicato all'articolo 5, paragrafo 1, lettera a), del presente regolamento. Gli Stati membri designano l'ente nazionale responsabile dell'aggregazione e della trasmissione dei dati relativi alle attività agli istituti nazionali di statistica e a Eurostat.

CAPO IV

Informazione, vigilanza ed esecuzione

Articolo 13

Obblighi di informazione

1. Gli Stati membri redigono e mettono a disposizione gratuitamente i seguenti elenchi:
 - (a) un elenco delle zone in cui si applica una procedura di registrazione nel loro territorio;
 - (b) un elenco delle zone per le quali le autorità competenti hanno chiesto dati ai fornitori di piattaforme online di locazione a breve termine.
2. Le autorità competenti promuovono la sensibilizzazione riguardo ai diritti e agli obblighi a norma del presente regolamento nei rispettivi territori.

Articolo 14

Monitoraggio

Ciascuno Stato membro designa un'autorità che monitora l'attuazione degli obblighi stabiliti dal presente regolamento sul proprio territorio e riferisce ogni due anni alla Commissione in merito a tale attuazione.

Articolo 15

Esecuzione

1. Ai fini dell'esecuzione dell'articolo 7, paragrafo 1, del presente regolamento, si applica il capo IV del regolamento (UE) 2022/2065 e si ritiene che tutti i riferimenti ivi contenuti alla conformità alle pertinenti disposizioni del regolamento (UE) 2022/2065 comprendano l'articolo 7, paragrafo 1, del presente regolamento. Nella misura in cui il capo IV del regolamento (UE) 2022/2065 conferisce poteri alla Commissione, tali poteri riguardano anche l'applicazione dell'articolo 7, paragrafo 1, del presente regolamento.

europeo e del Consiglio, relativo alla trasmissione all'Istituto statistico delle Comunità europee di dati statistici protetti dal segreto, il regolamento (CE) n. 322/97 del Consiglio, relativo alle statistiche comunitarie, e la decisione 89/382/CEE, Euratom del Consiglio, che istituisce un comitato del programma statistico delle Comunità europee (GU L 87 del 31.3.2009, pag. 164).

2. Le autorità designate dallo Stato membro del pertinente punto di ingresso digitale unico sono competenti per l'esecuzione dell'articolo 7, paragrafi 2 e 3, e dell'articolo 9 del presente regolamento.
3. Gli Stati membri stabiliscono norme relative alle sanzioni applicabili alle violazioni dell'articolo 7, paragrafi 2 e 3, e dell'articolo 9 da parte di piattaforme online di locazione a breve termine. Gli Stati membri provvedono affinché dette sanzioni siano effettive, proporzionate e dissuasive.
4. Entro il [data di applicazione del presente regolamento] gli Stati membri adottano e pubblicano le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi al paragrafo 2 e ne informano senza indugio la Commissione.

CAPO V

Disposizioni finali

Articolo 16

Comitato

1. La Commissione è assistita da un comitato. Esso è un comitato ai sensi del regolamento (UE) n. 182/2011.
2. Nei casi in cui è fatto riferimento al presente paragrafo, si applica l'articolo 4 del regolamento (UE) n. 182/2011.

Articolo 17

Modifica del regolamento (UE) 2018/1724

Il regolamento (UE) 2018/1724 è così modificato:

1. nell'allegato I, seconda colonna, riga "N. Servizi", è aggiunto il seguente punto 4:

"4. Informazioni sulle norme che disciplinano la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine, compresi gli elenchi di cui all'articolo 13 del 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]".
2. L'allegato II è così modificato:
 - (a) nella seconda colonna, riga "Avvio, gestione e chiusura di un'impresa", è aggiunta una nuova riga contenente il testo seguente:

"Dichiarazioni dei locatori per le procedure di registrazione in relazione a servizi di locazione di alloggi a breve termine";
 - (b) nella terza colonna, riga "Avvio, gestione e chiusura di un'impresa", è aggiunta una nuova riga contenente il testo seguente:

"Rilascio di un numero di registrazione".

Articolo 18

Valutazione e riesame

1. Entro cinque anni dalla data di applicazione del presente regolamento la Commissione effettua una valutazione di quest'ultimo e presenta al Parlamento europeo, al Consiglio e al Comitato economico e sociale europeo una relazione sulle principali conclusioni tratte. Tale relazione si basa sulle valutazioni presentate dalle autorità nazionali di vigilanza a norma dell'articolo 14.
2. La valutazione effettuata a norma del paragrafo 1 esamina in particolare:
 - (a) l'impatto del presente regolamento sugli obblighi imposti alle piattaforme online di locazione a breve termine;
 - (b) l'impatto del presente regolamento sulla disponibilità di dati relativi alla prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine offerti nell'Unione da locatori attraverso piattaforme online di locazione a breve termine; e
 - (c) nella misura del possibile, l'impatto del presente regolamento sul contenuto e sulla proporzionalità delle misure legislative, regolamentari o amministrative nazionali relative all'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e alla prestazione di tali servizi, anche qualora detti servizi siano forniti a livello transfrontaliero.

Articolo 19

Entrata in vigore e applicazione

Il presente regolamento entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea*.

Esso si applica a decorrere dal ... [OP: inserire la data corrispondente a 24 mesi dopo la data di entrata in vigore del presente regolamento].

Il presente regolamento è obbligatorio in tutti i suoi elementi e direttamente applicabile in ciascuno degli Stati membri.

Fatto a Bruxelles, il

Per il Parlamento europeo
La presidente

Per il Consiglio
Il presidente