



2024/1028

29.4.2024

REGOLAMENTO (UE) 2024/1028 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO

dell'11 aprile 2024

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 europeo ⁽¹⁾,

visto il parere del Comitato delle regioni ⁽²⁾,

deliberando secondo la procedura legislativa ordinaria ⁽³⁾,

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 sollevato preoccupazioni e sfide, in particolare per le comunità locali e le autorità pubbliche, ad esempio il loro contributo a una riduzione della disponibilità di alloggi destinati alla locazione a lungo termine e ad un aumento dei canoni di locazione e dei prezzi delle abitazioni. Il presente regolamento si concentra su una delle sfide principali, ossia 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. La mancanza di tali informazioni rende difficile per le autorità valutare l'impatto effettivo di tali servizi di locazione di alloggi a breve termine, 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 altri requisiti 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 locazione di alloggi a breve termine presta i propri servizi a livello transfrontaliero e, di fatto, in tutto il mercato interno. Requisiti divergenti in materia di trasparenza e di condivisione dei dati 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 garantire una prestazione corretta, inequivocabile e trasparente di servizi di locazione di alloggi a breve termine nel mercato interno, nel quadro di un ecosistema del turismo equilibrato che offra opportunità alle piattaforme rispettando nel contempo gli obiettivi delle politiche pubbliche, 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 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 alle pubbliche autorità di elaborare e attuare politiche relative a tale tipologia di servizi in modo efficace e proporzionato.

⁽¹⁾ GU C 146 del 27.4.2023, pag. 29.

⁽²⁾ GU C 188 del 30.5.2023, pag. 19.

⁽³⁾ Posizione del Parlamento europeo del 29 febbraio 2024 (non ancora pubblicata nella Gazzetta ufficiale) e decisione del Consiglio del 18 marzo 2024.

- (4) È opportuno stabilire norme per armonizzare i requisiti in materia di trasparenza per la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine attraverso piattaforme online di locazione a breve termine nel caso in cui gli Stati membri decidano di imporre tali requisiti in materia di trasparenza. È pertanto opportuno, prevedere norme armonizzate per i regimi di registrazione e per i requisiti in materia di condivisione dei dati per quanto riguarda le piattaforme online di locazione a breve termine da applicarsi nel caso in cui gli Stati membri decidano di introdurre tali regimi o requisiti. Ai fini di un'armonizzazione efficace e di un'applicazione uniforme di tali 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 di condivisione dei dati senza introdurre i regimi di registrazione, le banche dati e i punti di ingresso digitali unici necessari e che agevolino una condivisione proporzionata, rispettosa della vita privata e sicura dei dati delle piattaforme online di locazione a breve termine 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 Consiglio (*). Nel contesto dei servizi di locazione di alloggi a breve termine, la lotta contro la scarsità di alloggi destinati alla locazione è stata riconosciuta dalla Corte di giustizia dell'Unione europea (Corte di giustizia) come motivo imperativo di interesse generale, che giustifica l'adozione di misure non discriminatorie e commisurate all'obiettivo perseguito. 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, 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 dell'Unione o nazionale adottati conformemente a tale competenza per quanto riguarda l'accesso, la condivisione o l'uso dei dati in tali ambiti. Pertanto, un eventuale uso futuro dei dati personali trattati a norma del presente regolamento a fini di contrasto o a fini fiscali e doganali dovrebbe essere conforme al diritto dell'Unione e nazionale.
- (6) Il presente regolamento dovrebbe applicarsi ai servizi consistenti nella locazione a breve termine di alloggi ammobiliati, prestati a fronte di un corrispettivo, sia a titolo professionale che a titolo non professionale e quali ulteriormente definiti dal diritto nazionale. Dati i diversi approcci esistenti negli Stati membri, i servizi di locazione di alloggi a breve termine possono riguardare, ad esempio, una stanza presso l'abitazione principale o secondaria di un locatore o un'intera abitazione sulla terra ferma o sull'acqua, 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 dovrebbero limitarsi 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 simili per turisti, compresi i complessi alberghieri, gli alberghi composti da suite o gli aparthotel, gli ostelli e i motel, in quanto i dati relativi a tali tipi di alloggi sono solitamente disponibili e ben documentati. 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 Consiglio (**), 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 o altri mezzi elettronici 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, senza un corrispettivo, ad esempio le piattaforme online che agiscono da intermediari per lo scambio di abitazioni, non dovrebbero rientrare nell'ambito di applicazione di tali norme a meno che, per il modo specifico in cui sono concepite, esse non comportino un corrispettivo, compresa qualsiasi forma di compensazione economica.

(*) 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).

(**) 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).

- (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 online di locazione a breve termine possano essere correttamente attribuiti ai locatori e alle unità. Tale numero di registrazione dovrebbe essere inserito in un registro pubblico e facilmente accessibile e gli Stati membri dovrebbero provvedere affinché tale numero di registrazione non includa dati personali. Le autorità competenti, negli Stati membri che hanno imposto alle piattaforme online di locazione a breve termine l'obbligo di trasmettere dati, dovrebbero di conseguenza istituire o mantenere procedure di registrazione per i locatori e per le rispettive unità. Al fine di evitare situazioni in cui a un'unità sia attribuito più di un numero di registrazione per annuncio, ciascuna unità dovrebbe essere oggetto di un'unica procedura di registrazione in uno Stato membro, a livello nazionale, regionale o locale. Gli obblighi di registrazione stabiliti a norma del presente regolamento dovrebbero lasciare impregiudicati altri eventuali obblighi di informazione derivanti dal diritto dell'Unione o nazionale in relazione alla fiscalità, al censimento della popolazione e alla raccolta di statistiche.
- (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 di locazione a breve termine 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 precisa dell'unità e del locatore. A tal fine gli Stati membri dovrebbero garantire che, al momento della presentazione di tutte le informazioni e di tutta la documentazione pertinente, ai locatori e alle unità sia attribuito un numero di registrazione. I locatori dovrebbero potersi identificare e autenticare tramite mezzi di identificazione elettronica rilasciati nell'ambito di un regime di identificazione elettronica notificato a norma del regolamento (UE) n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio⁽⁶⁾ al fine di completare tali procedure di registrazione. La registrazione dovrebbe, ove possibile, essere gratuita o avere un costo ragionevole e proporzionato che non dovrebbe superare il costo della procedura amministrativa in questione. Sarebbe inoltre opportuno garantire che i locatori abbiano la possibilità di presentare tutta la documentazione richiesta in formato digitale. Tuttavia, dovrebbe essere sempre disponibile un servizio offline al fine di tenere conto delle esigenze degli utenti con competenze e strumenti digitali ridotti, in particolare gli anziani.
- (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'indirizzo specifico dell'unità, il tipo (ad esempio casa, appartamento, stanza, stanza condivisa o altra categoria pertinente come previsto nella legislazione nazionale) e le caratteristiche dell'unità. Affinché l'unità possa essere identificata con precisione, dovrebbero essere richieste informazioni specifiche al locatore, come il numero dell'appartamento e della cassetta postale, il piano al quale è ubicata l'unità o il riferimento catastale. Ove pertinente, ai locatori può inoltre essere richiesto di indicare se hanno ottenuto dalle autorità competenti un'autorizzazione a prestare il servizio di cui alla direttiva 2006/123/CE, a condizione che tale obbligo di autorizzazione sia in linea con il diritto dell'Unione. Le informazioni sull'applicabilità di un regime di autorizzazione e sui diritti dei locatori per quanto riguarda il regime di autorizzazione, in particolare i mezzi di ricorso esistenti in caso di controversie, dovrebbero essere facilmente accessibili ai locatori come disposto dalla direttiva 2006/123/CE. Il presente regolamento lascia impregiudicati i requisiti di accesso al mercato che potrebbero applicarsi separatamente e incidere sulla prestazione di servizi di locazione a breve termine. Il rilascio automatico di un numero di registrazione non pregiudica la valutazione della conformità dei locatori ai requisiti di accesso al mercato da parte delle autorità competenti in linea con il diritto dell'Unione. 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 posti letto disponibili e di ospiti che l'unità è in grado di accogliere.
- (12) Gli Stati membri dovrebbero poter esigere che i locatori presentino informazioni e documentazione integrative 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, che sono essenziali per consentire alle persone con disabilità di vivere in maniera indipendente e di partecipare appieno a tutti gli aspetti della vita, gli Stati membri potrebbero, 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, regionali o locali. Gli Stati membri dovrebbero poter consentire ai locatori di dichiarare se sono prestati servizi aggiuntivi a fronte di un corrispettivo. 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. L'obbligo di presentare informazioni e documentazione integrative non dovrebbe essere utilizzato per eludere le norme applicabili ai regimi di autorizzazione di cui alla direttiva 2006/123/CE. Gli Stati membri dovrebbero inoltre poter imporre ai locatori requisiti in materia di informazione conformi al diritto dell'Unione in merito a questioni non contemplate dal presente regolamento, quali i soggiorni a

⁽⁶⁾ 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).

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 la documentazione fornite dai locatori attraverso la procedura di registrazione siano valide 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 documentazione. Qualora un locatore ometta di presentare le informazioni e la documentazione aggiornate, le autorità competenti dovrebbero poter sospendere la validità del numero di registrazione fino alla presentazione delle informazioni o della documentazione aggiornate. Le informazioni e la documentazione presentate dal locatore dovrebbero essere conservate per l'intero periodo di validità del numero di registrazione e per un periodo massimo di diciotto mesi a decorrere dalla richiesta del locatore di cancellare un'unità dal registro, in modo da consentire alle autorità competenti di effettuare efficacemente le eventuali verifiche pertinenti anche dopo la cancellazione dell'unità dal registro, a meno che tali informazioni o tale documentazione non siano necessarie per altri fini previsti per legge, come i procedimenti giudiziari in corso, e fatte salve le garanzie in materia di protezione dei dati in linea con il regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio ⁽⁷⁾.
- (14) Le informazioni e la documentazione fornite dai locatori attraverso la procedura di registrazione dovrebbero essere verificate dalle autorità competenti solo dopo il rilascio del numero di registrazione. È opportuno consentire ai locatori di rettificare, entro un termine ragionevole che deve essere specificato dalle autorità competenti, le informazioni e la documentazione presentate che un'autorità competente ritiene incomplete o inesatte. L'autorità competente dovrebbe poter sospendere la validità del numero di registrazione nei casi in cui constata l'esistenza di dubbi seri e manifesti circa l'autenticità e la validità delle informazioni o della documentazione fornite dal locatore. In tali casi le autorità competenti dovrebbero informare i locatori della propria intenzione di sospendere la validità del numero di registrazione, indicando i motivi di tale sospensione. Qualora il locatore, con comportamento doloso o negligenza grave, abbia omissso di rettificare le informazioni richieste o abbia fornito informazioni non autentiche o non valide, le autorità competenti dovrebbero inoltre poter ritirare il numero di registrazione o adottare ulteriori misure, tali da impedire la commercializzazione di un'unità, come stabilito nella legislazione nazionale. I locatori dovrebbero avere la possibilità di essere ascoltati e, se del caso, di rettificare le informazioni e la documentazione fornite entro un termine ragionevole. Qualora la validità del numero di registrazione sia stata sospesa, o il numero di registrazione sia stato ritirato, 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 indicare ciascun numero di registrazione in ciascuno degli annunci corrispondenti 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 fornire ulteriori informazioni riguardo a un'unità specifica e di cancellare gli annunci relativi a unità sprovviste di numero di registrazione o il cui numero di registrazione non sia valido, o nei casi di utilizzo improprio di un numero di registrazione. L'utilizzo improprio di un numero di registrazione può essere inteso come l'utilizzo improprio di un numero di registrazione, ad esempio l'utilizzo di un numero unico in relazione a più di un'unità.
- (16) Attualmente le piattaforme online di locazione a breve termine costituiscono il canale principale per offrire servizi di locazione di alloggi a breve termine ed è necessario garantire un ambiente online sicuro, prevedibile e affidabile, nonché contribuire alla prevenzione di offerte illegali di tali servizi per proteggere i consumatori, garantire una concorrenza leale e contribuire, se del caso, alla lotta contro le frodi corrispondenti. L'articolo 31 del regolamento (UE) 2022/2065 stabilisce determinati requisiti in materia di dovere di diligenza che i fornitori di piattaforme online che consentono ai consumatori di concludere contratti a distanza con operatori commerciali devono garantire. Tali requisiti 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

⁽⁷⁾ 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).

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 che tale numero di registrazione è applicabile, e che, qualora sia stato fornito un numero di registrazione, tale numero di registrazione sia indicato. 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. In tale contesto, tenendo conto del fatto che, se del caso, gli obblighi di registrazione dovrebbero essere rispettati dal locatore prima che l'unità sia offerta su piattaforme online di locazione a breve termine, e al fine di integrare il quadro stabilito nel presente regolamento per evitare annunci che non sono compatibili con il diritto dell'Unione e nazionale applicabile, è opportuno applicare requisiti aggiuntivi specifici nel contesto dei servizi di locazione di alloggi a breve termine. Al ricevimento dell'autodichiarazione dei locatori in merito al fatto che l'unità offerta per i servizi di locazione di alloggi a breve termine è situata o meno in una zona in cui è stata istituita o si applica una procedura di registrazione, e prima di consentire al locatore interessato di usufruire dei loro servizi, le piattaforme online di locazione a breve termine dovrebbero, attraverso gli elenchi messi a disposizione dagli Stati membri e dai punti di ingresso digitali unici, adoperarsi al meglio per valutare se l'autodichiarazione, della cui accuratezza sono responsabili i locatori ai fini del presente regolamento, sia completa, a condizione che la valutazione possa essere effettuata in modo proporzionato mediante strumenti automatizzati.

- (17) Le autorità competenti negli Stati membri che hanno imposto alle piattaforme online di locazione a breve termine l'obbligo di trasmettere dati sulle attività dei locatori e che dispongono di sistemi di registrazione dovrebbero poter ottenere periodicamente dati relativi alle attività dalle piattaforme online di locazione a breve termine. 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, sul numero di ospiti a cui l'unità è stata data in locazione per ciascun pernottamento, sul paese di residenza degli ospiti, tenendo conto di eventuali modifiche della prenotazione originaria, sull'indirizzo specifico dell'unità, sul numero di registrazione e sull'URL dell'annuncio relativo all'unità, al fine di consentire l'identificazione del locatore. 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 di locazione a breve termine 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 a cui l'unità è stata data in locazione per ciascun pernottamento. In caso di problemi tecnici che incidono sulla trasmissione dei dati da parte delle piattaforme online di locazione a breve termine, l'autorità competente dovrebbe avere il diritto di chiedere alla piattaforma online di locazione a breve termine di presentare nuovamente i dati in suo possesso. Gli Stati membri non dovrebbero mantenere o introdurre misure che impongano alle piattaforme online di locazione a breve termine 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. Tali informazioni dovrebbero riflettere la situazione di fatto nel periodo di riferimento, tenendo conto di eventuali modifiche alla prenotazione originaria. Nel caso in cui un'unità sia offerta su varie piattaforme online di locazione a breve termine, l'obbligo di fornire le suddette informazioni dovrebbe riguardare solo la piattaforma online di locazione a breve termine su cui è concluso il contratto con il locatore, al fine di evitare trasmissioni multiple delle stesse informazioni da piattaforme online di locazione a breve termine diverse. Fatta salva l'esenzione dalla responsabilità di cui al regolamento (UE) 2022/2065, le piattaforme online di locazione a breve termine dovrebbero garantire la completezza e l'accuratezza dei set di dati trasmessi alle autorità competenti a norma del presente regolamento. A tal fine, dovrebbero basarsi sulle informazioni fornite dal locatore quando quest'ultimo offre l'unità su tali piattaforme online di locazione a breve termine. Mentre è essenziale garantire che le piattaforme online di locazione a breve termine progettino le proprie interfacce in modo da agevolare la presentazione delle informazioni, così da assicurare che i locatori possano fornire tutte le informazioni pertinenti prima di inserire l'annuncio, allo stesso tempo i locatori dovrebbero rimanere responsabili della conformità della propria attività alle norme applicabili.
- (18) In conformità del regolamento (UE) 2016/679, 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.

- (19) Le piattaforme online di locazione a breve termine che si qualificano come piccole imprese o microimprese ai sensi della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione⁽⁸⁾ 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 4 250 annunci 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 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 che raggiungono o superano tale soglia dovrebbero già disporre di sistemi che consentano il rispetto dei requisiti in materia di trasmissione da macchina a macchina.
- (20) 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.
- (21) 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.
- (22) 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 oppure manualmente. In particolare, qualora uno Stato membro conceda l'accesso a un sistema centralizzato e gratuito che consenta la verifica automatizzata delle zone oggetto di una procedura di registrazione o della validità dei numeri di registrazione, si potrebbe presumere che la regolare interconnessione a tali funzionalità e il regolare uso delle stesse per valutazioni e verifiche ex post, estese su base volontaria a tutti gli annunci, rispettino l'obbligo della piattaforma online di locazione a breve termine di effettuare valutazioni e verifiche casuali a norma del presente regolamento. 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. Gli Stati membri che non hanno istituito una procedura di registrazione e/o non hanno imposto alle piattaforme online di locazione a breve termine l'obbligo di trasmettere dati alle autorità competenti al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento possono provvedervi in una fase successiva, purché istituiscano un punto di ingresso digitale unico in conformità del presente regolamento.
- (23) 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 Consiglio⁽⁹⁾. È di particolare importanza che, se del caso, la Commissione svolga adeguate consultazioni su punti specifici durante i lavori preparatori nell'ambito dei lavori da svolgere nel quadro del gruppo di coordinamento dei punti di ingresso digitali unici.
- (24) 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.

⁽⁸⁾ Raccomandazione della Commissione, del 6 maggio 2003, relativa alla definizione delle microimprese, piccole e medie imprese [notificata con il numero C(2003) 1422] (2003/361/CE) (GU L 124 del 20.5.2003, pag. 36).

⁽⁹⁾ 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 necessario 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. 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 di attuare le norme relative all'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e alla prestazione di tali servizi e garantirne il rispetto. In quest'ultimo caso, tale trattamento dovrebbe essere consentito solo se le norme in questione non violano i principi di non discriminazione e proporzionalità sanciti dal diritto dell'Unione e se tali norme sono conformi al diritto dell'Unione, comprese le norme in materia di libera circolazione dei servizi e di libertà di stabilimento e le norme stabilite dalla direttiva 2006/123/CE, come interpretato dalla Corte di giustizia. 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 pertinenti conformemente al 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 relative all'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e alla prestazione di tali servizi. Tuttavia, in casi specifici e per consentire alle autorità di svolgere efficacemente i loro compiti, giustificati da obiettivi di interesse pubblico, vale a dire consentire valutazioni basate su elementi concreti per l'elaborazione di disposizioni legislative, regolamentari o amministrative relative all'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e alla prestazione di tali servizi, è opportuno fornire a tali autorità determinate informazioni pertinenti fornite dal locatore, che potrebbero includere dati personali, fatte salve garanzie adeguate in materia di protezione dei dati e in conformità del regolamento (UE) 2016/679. Un periodo di conservazione massimo di 18 mesi dovrebbe consentire alle autorità competenti di garantire efficacemente la conformità alle norme e alle disposizioni regolamentari applicabili ai locatori o relative alle unità date in locazione e l'elaborazione di politiche in questo settore, a meno che i dati relativi alle attività non siano necessari per altri fini previsti per legge, quali i procedimenti giudiziari in corso, e fatte salve le garanzie in materia di protezione dei dati in linea con il regolamento (UE) 2016/679.
- (26) I dati relativi alle attività sono importanti anche per la compilazione delle statistiche ufficiali. Tali dati, unitamente alle informazioni fornite dai locatori nell'ambito di una procedura di registrazione insieme al numero di registrazione, dovrebbero essere trasmessi mensilmente agli istituti nazionali e, se del caso, regionali, 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 del Parlamento europeo e del Consiglio⁽¹⁰⁾ relativo alle statistiche europee sul turismo. Gli Stati membri dovrebbero designare l'ente nazionale responsabile 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, gli indirizzi specifici e gli URL, qualora ciò sia necessario per svolgere attività di ricerca scientifica o attività analitiche o per produrre nuovi modelli di business e servizi. Alle stesse condizioni, i dati relativi alle attività potrebbero essere messi a disposizione attraverso spazi di dati settoriali, una volta istituiti.
- (27) 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 i requisiti riguardanti la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine nel loro territorio, comprese le procedure di registrazione e tutti i requisiti relative all'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e alla prestazione di tali servizi.
- (28) Al fine di agevolare l'attuazione del presente regolamento, ciascuno Stato membro dovrebbe designare un'autorità responsabile per il monitoraggio della sua attuazione. Tale autorità dovrebbe riferire alla Commissione ogni due anni.
- (29) 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 definita 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 ad altre autorità competenti, o alla Commissione dovrebbe pertanto essere conferito il potere di far rispettare l'obbligo di conformità dal momento della progettazione di cui al 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.

⁽¹⁰⁾ 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).

- (30) Gli Stati membri dovrebbero garantire l'efficace esecuzione del presente regolamento per quanto riguarda la verifica da parte delle autorità competenti dei risultati delle verifiche casuali, l'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 gli obblighi relativi alla condivisione dei dati per le piattaforme online 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 di tali 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 Consiglio⁽¹⁾. Tali sanzioni dovrebbero essere efficaci, proporzionate e dissuasive. Dette sanzioni dovrebbero garantire l'effettiva esecuzione del presente regolamento, in particolare per quanto riguarda gli obblighi relativi alla condivisione dei dati.
- (31) 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 Consiglio⁽²⁾, che istituisce lo sportello digitale unico, prevede norme generali per la messa a disposizione in linea di informazioni, procedure e servizi di assistenza pertinenti al funzionamento del mercato interno. I requisiti in materia di informazione e le procedure di cui al presente regolamento dovrebbero essere conformi ai requisiti 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 al presente regolamento dovrebbero essere incluse nell'allegato II del regolamento (UE) 2018/1724 al fine di garantire che qualsiasi locatore possa beneficiare di procedure interamente in linea. È pertanto opportuno modificare di conseguenza il regolamento (UE) 2018/1724.
- (32) 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 Commissione⁽³⁾.
- (33) 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 e utilizzabilità di dati sulla prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine e, nello specifico, il livello di accessibilità e utilizzabilità di tali dati a fini di definizione delle politiche e a fini di contrasto, nonché qualsiasi effetto 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, tra cui l'efficacia della cooperazione transfrontaliera e dei meccanismi di esecuzione.
- (34) Al fine di concedere agli Stati membri tempo sufficiente per istituire procedure di registrazione, adeguare le procedure di registrazione esistenti del presente regolamento e istituire punti di ingresso digitali unici, come pure di consentire alle piattaforme online di locazione a breve termine e ai locatori di adeguarsi ai nuovi requisiti, è opportuno rinviare a 24 mesi dalla data di entrata in vigore l'applicazione del presente regolamento.
- (35) Poiché l'obiettivo del presente regolamento, ossia contribuire al corretto funzionamento del mercato interno in relazione alla prestazione di servizi forniti dalle piattaforme online di locazione a breve termine, non può essere conseguito in misura sufficiente dagli Stati membri, ma, a motivo della sua portata e dei suoi effetti, può essere conseguito meglio a livello di Unione, quest'ultima può intervenire in base al principio di sussidiarietà sancito dall'articolo 5 del trattato sull'Unione europea. Il presente regolamento si limita a quanto è necessario per conseguire tale obiettivo in ottemperanza al principio di proporzionalità enunciato nello stesso articolo.

⁽¹⁾ 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).

⁽²⁾ 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).

⁽³⁾ 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).

- (36) 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 i requisiti 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 dovrebbero essere pertanto responsabili del controllo sul trattamento dei dati personali effettuato nel contesto del presente regolamento.
- (37) Conformemente all'articolo 42, paragrafo 1, del regolamento (UE) 2018/1725 del Parlamento europeo e del Consiglio⁽¹⁴⁾, il Garante europeo della protezione dei dati è stato consultato e ha formulato il suo parere il 16 dicembre 2022⁽¹⁵⁾,

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, e ai locatori che prestano servizi di locazione di alloggi a breve termine.
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, conformemente al diritto dell'Unione, salvo altrimenti disposto dal presente regolamento;
 - b) le norme nazionali, regionali o locali che disciplinano lo sviluppo o l'uso delle terre, la pianificazione urbana e rurale, le regolamentazioni edilizie, gli alloggi e le locazioni;
 - 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;
 - e) il diritto dell'Unione o nazionale che disciplina lo sviluppo, la produzione e la diffusione di statistiche europee o statistiche ufficiali nazionali.
3. Inoltre, 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 Consiglio⁽¹⁶⁾;
 - b) il regolamento (UE) 2022/2065;

⁽¹⁴⁾ 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).

⁽¹⁵⁾ GU C 60 del 17.2.2023, pag. 14.

⁽¹⁶⁾ 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).

- c) il regolamento (UE) 2022/1925 del Parlamento europeo e del Consiglio ⁽¹⁷⁾;
- d) la direttiva 2000/31/CE;
- e) la direttiva 2006/123/CE;
- f) la direttiva (UE) 2015/1535 del Parlamento europeo e del Consiglio ⁽¹⁸⁾;
- g) la direttiva 2010/24/UE del Consiglio ⁽¹⁹⁾; e
- h) la direttiva 2011/16/UE del Consiglio ⁽²⁰⁾.

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 e i motel quali descritti nella NACE Rev. 2, gruppo 55.1 («alberghi e alloggi simili»), nonché gli ostelli quali descritti nella NACE Rev. 2, gruppo 55.2 («alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni»), di cui all'allegato I del regolamento (CE) n. 1893/2006 del Parlamento europeo e del Consiglio ⁽²¹⁾;
 - 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, a titolo professionale, non professionale, su base regolare o temporanea, un servizio di locazione di alloggi a breve termine fornito a fronte di un corrispettivo, attraverso una piattaforma online di locazione a breve termine;
- 3) «ospite»: una persona fisica accolta in un'unità;
- 4) «servizio di locazione di alloggi a breve termine»: la locazione a breve termine di un'unità, fornita a fronte di un corrispettivo, a titolo professionale, non professionale, su base regolare o temporanea, quale ulteriormente definita dal diritto nazionale;
- 5) «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;
- 6) «piccola o micro piattaforma 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;
- 7) «numero di registrazione»: un identificatore unico rilasciato dall'autorità competente, che identifica un'unità nello Stato membro;
- 8) «procedura di registrazione»: qualsiasi procedura mediante la quale i locatori devono fornire informazioni e documentazione specifiche alle autorità competenti al fine di ottenere un numero di registrazione che permetta loro di offrire servizi di locazione di alloggi a breve termine attraverso piattaforme online di locazione a breve termine;
- 9) «regime di autorizzazione»: un regime di autorizzazione quale definito all'articolo 4, punto 6, della direttiva 2006/123/CE;

⁽¹⁷⁾ 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).

⁽¹⁸⁾ 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).

⁽¹⁹⁾ 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).

⁽²⁰⁾ 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).

⁽²¹⁾ 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 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).

- 10) «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;
- 11) «autorità competente»: un'autorità nazionale, regionale o locale di uno Stato membro competente per la gestione o l'esecuzione delle procedure di registrazione o per la raccolta di dati sui servizi di locazione di alloggi a breve termine, o responsabile di garantire il rispetto delle norme applicabili degli Stati membri per quanto riguarda l'accesso ai servizi di locazione di alloggi a breve termine e la prestazione di tali servizi;
- 12) «dati relativi alle attività»: il numero di pernottamenti per i quali un'unità è data in locazione e il numero di ospiti a cui l'unità è stata data in locazione per ciascun pernottamento nonché il paese di residenza di ciascun ospite, conformemente al regolamento (UE) n. 692/2011;
- 13) «comune»: un'unità amministrativa locale (*local administrative unit* — LAU) ai sensi dell'articolo 4 del regolamento (CE) n. 1059/2003 del Parlamento europeo e del Consiglio ⁽²²⁾.

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. Uno Stato membro che impone alle piattaforme online di locazione a breve termine di trasmettere dati alle autorità competenti conformemente al presente regolamento istituisce o mantiene una procedura di registrazione per le unità situate in zone del suo territorio, in cui si applica tale obbligo di trasmissione dei dati.
3. Gli Stati membri provvedono affinché:
 - a) le procedure di registrazione siano svolte sulla base delle dichiarazioni dei locatori;
 - b) le procedure di registrazione siano disponibili online e gratuitamente, ove possibile, o a un costo ragionevole e proporzionato, e consentano il rilascio automatico e immediato di un numero di registrazione, che non include dati personali, 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, dell'eventuale documentazione giustificativa richiesta a norma dell'articolo 5, paragrafo 2;
 - c) le procedure di registrazione siano soggette a meccanismi di ricorso efficaci nello Stato membro;
 - d) un'unità non sia soggetta a più di una procedura di registrazione;
 - e) esistano mezzi tecnici che consentono al locatore di aggiornare le informazioni e la documentazione;
 - f) esistano mezzi tecnici per valutare la validità dei numeri di registrazione;
 - g) esistano mezzi tecnici che consentono al locatore di cancellare un'unità dal registro di cui al paragrafo 5; e
 - h) 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 alla piattaforma online di locazione a breve termine se l'unità offerta è soggetta a una procedura di registrazione e, in caso affermativo, a fornire il numero di registrazione.
4. Gli Stati membri provvedono affinché i locatori possano chiedere che le informazioni o la documentazione fornite a norma dell'articolo 5, paragrafi 1 e 2, siano riutilizzate ai fini delle successive registrazioni.
5. Gli Stati membri provvedono affinché i numeri di registrazione siano inclusi in un registro pubblico e facilmente accessibile. L'autorità competente che rilascia il numero di registrazione è responsabile dell'istituzione e della tenuta del registro, conformemente al regolamento (UE) 2016/679.
6. Gli Stati membri provvedono affinché i locatori siano in grado di presentare tutti i documenti richiesti nell'ambito della procedura di registrazione in formato digitale.

⁽²²⁾ Regolamento (CE) n. 1059/2003 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 maggio 2003, relativo all'istituzione di una classificazione comune delle unità territoriali per la statistica (NUTS) (GU L 154 del 21.6.2003, pag. 1).

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 una dichiarazione contenente le seguenti informazioni:

a) per ciascuna unità:

- i) l'indirizzo specifico dell'unità, compresi, se del caso, il suo numero, il numero della cassetta postale, se differente, il piano al quale è ubicata l'unità, il riferimento catastale o ogni altro tipo di informazione che consenta di identificarla con precisione;
- ii) il tipo di unità;
- iii) se l'unità offerta costituisce una parte o la totalità dell'abitazione principale o secondaria del locatore, o se è utilizzata per altri fini;
- iv) il numero massimo di posti letto disponibili e di ospiti che l'unità accoglie;
- v) ove applicabile, se l'unità è soggetta, ad un regime di autorizzazione nel cui ambito il locatore deve ottenere l'autorizzazione da parte della pertinente autorità competente per offrire servizi di locazione di alloggi a breve termine e, in caso affermativo, se il locatore ha ottenuto detta autorizzazione;

b) se il locatore è una persona fisica, di tale persona:

- i) il nome;
- ii) il numero di identificazione nazionale o altre informazioni che ne consentano l'identificazione;
- iii) l'indirizzo;
- iv) il recapito telefonico;
- v) l'indirizzo di posta elettronica che l'autorità competente può utilizzare per le comunicazioni scritte;

c) se il locatore è una persona giuridica:

- i) il suo nome;
- ii) il numero nazionale di registrazione dell'attività;
- iii) il nome di un rappresentante legale;
- iv) la sua sede legale;
- v) il recapito telefonico di almeno un rappresentante di tale persona giuridica;
- vi) 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 un'adeguata documentazione giustificativa. Riguardo alle informazioni di cui al paragrafo 1, lettera a), punto v), del presente articolo, qualora il locatore dichiari che l'unità è soggetta ad autorizzazione o qualora le altre informazioni di cui al paragrafo 1 consentano di stabilire automaticamente che si applica un obbligo di autorizzazione, gli Stati membri possono richiedere una copia dell'autorizzazione o un suo chiaro riferimento.

3. Qualora uno Stato membro faccia obbligo ai locatori di presentare ulteriori informazioni e documentazione, incluse informazioni e documentazione riguardanti il rispetto delle norme di cui all'articolo 2, paragrafo 2, lettera a), la presentazione di tali informazioni e documentazione non pregiudica il rilascio del numero di registrazione, conformemente all'articolo 4, paragrafo 3, lettera b). Se del caso, gli Stati membri possono inoltre consentire ai locatori di dichiarare servizi aggiuntivi che sono accessori rispetto ai servizi di locazione di alloggi a breve termine.

4. Fatto salvo l'articolo 6, in caso di mutamento oggettivo della situazione comprovata dalle informazioni e dalla documentazione fornite a norma dei paragrafi 1 e 2, i locatori aggiornano tali informazioni e tale documentazione e gli Stati membri provvedono affinché tale aggiornamento sia effettuato attraverso la funzionalità di cui all'articolo 4, paragrafo 3, lettera e).

5. Gli Stati membri provvedono affinché le informazioni o la documentazione presentate secondo la procedura di registrazione di cui all'articolo 4 siano conservati in modo sicuro e solo per il periodo necessario per l'identificazione dell'unità e per un massimo di 18 mesi dal momento in cui il locatore indica, attraverso la funzionalità di cui all'articolo 4, paragrafo 3, lettera g), che l'unità dovrebbe essere cancellata dal registro. Gli Stati membri provvedono affinché le informazioni e la documentazione fornite dal locatore a norma dei paragrafi 1 e 2 siano trattate 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 del numero di registrazione, verificare la dichiarazione e l'eventuale documentazione giustificativa presentata 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 la documentazione presentate a norma dell'articolo 5, paragrafi 1 e 2, sono incomplete o inesatte ha il potere di chiedere al locatore di rettificare le informazioni e la documentazione fornite attraverso la funzionalità di cui all'articolo 4, paragrafo 3, lettera e), entro un termine ragionevole da essa specificato.

3. Qualora un locatore ometta di rettificare le informazioni o la documentazione richieste a norma del paragrafo 2, l'autorità competente ha il potere di sospendere la validità di uno o più 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 della documentazione presentate a norma dell'articolo 5, paragrafi 1 e 2, ha il potere di sospendere la validità di uno o più numeri di registrazione interessati e di emanare un provvedimento che imponga alle piattaforme online di locazione a breve termine di fornire informazioni supplementari per consentire alle autorità competenti di verificare l'autenticità e la validità del numero o dei numeri di registrazione interessati, o di cancellare tutti gli annunci relativi all'unità o alle unità in questione o 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, o ritirare uno o più numeri a norma del paragrafo 6, 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 la documentazione 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 o ritirare la validità di uno o più numeri di registrazione, notifica per iscritto al locatore la decisione di sospendere la validità di uno o più numeri di registrazione, assieme a una copia del provvedimento di cui al paragrafo 3 o 4, o la decisione di ritirare il numero o i numeri di registrazione, assieme a una copia del provvedimento in conformità del paragrafo 6.

6. Fatto salvo il paragrafo 5, qualora il locatore abbia omissso, con comportamento doloso o negligenza grave, di rettificare le informazioni richieste conformemente al paragrafo 3, o abbia fornito informazioni non autentiche o non valide conformemente al paragrafo 4, le autorità competenti hanno la facoltà di ritirare il numero o i numeri di registrazione ed 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.

7. I provvedimenti emanati a norma dei paragrafi 3, 4, 6 e 11 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 URL esatti e l'identità dell'autorità competente;
- c) ove disponibile, l'identità del locatore e il numero di registrazione dell'unità offerta per i servizi di locazione di alloggi a breve termine o, ove applicabile, qualsiasi altra informazione che possa aiutare a identificare il locatore e l'unità.

8. La validità di un numero di registrazione rimane sospesa fino a quando il locatore non abbia rettificato le informazioni e la documentazione pertinenti presso le autorità competenti. Dopo aver ricevuto, attraverso la funzionalità di cui all'articolo 4, paragrafo 3, lettera e), le informazioni e la documentazione fornite dal locatore e averne verificato l'accuratezza, la completezza e l'esattezza, le autorità competenti ripristinano il numero di registrazione.

9. 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 6 e 8.

10. Qualora uno Stato membro faccia obbligo ai locatori di presentare ulteriori informazioni e documentazione come previsto all'articolo 5, paragrafo 3, e qualora l'autorità competente constati l'esistenza di seri dubbi circa il rispetto delle norme nazionali, regionali o locali di cui all'articolo 2, paragrafo 2, lettera a), le disposizioni del presente articolo possono essere applicate a tali informazioni o documentazione purché l'obbligo in questione sia non discriminatorio proporzionato, e conforme al diritto dell'Unione.

11. 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 fornire le informazioni richieste e di cancellare gli annunci relativi a unità sprovviste di numero di registrazione o il cui numero di registrazione non sia valido, o nei casi di utilizzo improprio del numero di registrazione.

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) progettano e organizzano la propria interfaccia online in modo da, qualora il locatore dichiara che un'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, consentire agli utenti di identificare l'unità attraverso un numero di registrazione e da garantire che i locatori abbiano fornito un numero di registrazione prima di consentire l'offerta di servizi di locazione di alloggi a breve termine in relazione a tale unità, e che i locatori indichino chiaramente tale numero di registrazione come parte del loro annuncio;
 - c) compiono sforzi ragionevoli per verificare in modo casuale e periodicamente le dichiarazioni 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, 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 indebito ritardo 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, all'utilizzo improprio di numeri di registrazione o a numeri di registrazione non validi.
3. Le piattaforme online di locazione a breve termine informano i locatori adeguatamente in merito all'applicabilità, in una determinata zona, delle procedure di registrazione, tenendo conto degli elenchi di cui all'articolo 13, nonché delle informazioni di cui alla seconda colonna, riga «N. Servizi», punto 4 dell'allegato I del regolamento (UE) 2018/1724, che gli Stati membri devono mettere a disposizione.

Articolo 8

Altri obblighi per le piattaforme online di locazione a breve termine

Al ricevimento delle informazioni di cui all'articolo 7, paragrafo 1, lettera a), e prima di consentire al locatore interessato di usufruire dei loro servizi, le piattaforme online di locazione a breve termine si adoperano al meglio, utilizzando gli elenchi messi a disposizione a norma dell'articolo 13, paragrafo 1, lettera a), per valutare se l'autodichiarazione di cui all'articolo 7, paragrafo 1, lettera a), della cui accuratezza i locatori sono gli unici responsabili ai fini del presente regolamento, sia completa, a condizione che la valutazione possa essere effettuata in modo proporzionato mediante strumenti automatizzati, come previsto all'articolo 10. L'applicazione del presente articolo non comporta alcun obbligo generale di monitoraggio.

CAPO III

COMUNICAZIONE DEI DATI

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, all'indirizzo specifico dell'unità 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 micro piattaforme online di locazione a breve termine che nel trimestre precedente non hanno raggiunto una media mensile di 4 250 o più annunci 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, all'indirizzo specifico dell'unità e all'URL dell'annuncio, alla fine del trimestre, mediante mezzi di comunicazione da macchina a macchina o manualmente, conformemente alla legislazione nazionale.

3. Le piattaforme online di locazione a breve termine garantiscono, sulla base delle informazioni fornite dai locatori, la completezza e l'accuratezza dei set di dati che trasmettono alle autorità competenti a norma del presente articolo.

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 4, paragrafo 1, istituisce un punto di ingresso digitale unico per la ricezione e la trasmissione dei dati relativi alle attività, del pertinente numero di registrazione, dell'indirizzo specifico dell'unità e degli URL degli annunci forniti dalle piattaforme online di locazione a breve termine a norma dell'articolo 9. Tale Stato membro designa l'autorità che deve essere 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 consente la trasmissione da macchina a macchina e manuale dei dati relativi alle attività, del pertinente numero di registrazione e degli URL degli annunci, la quale, al fine di garantire l'interoperabilità, deve essere applicata utilizzando un'interfaccia di programmazione delle applicazioni basata su requisiti tecnici definite dalla Commissione;
- b) agevola le verifiche casuali, da parte delle piattaforme online di locazione a breve termine a norma dell'articolo 7, paragrafo 1, lettera c);
- 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, l'indirizzo specifico dell'unità e gli 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;
- d) agevola la condivisione delle informazioni di cui all'articolo 13.

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 5;
- b) una banca dati online o un'interfaccia online liberamente accessibile e leggibile elettronicamente per le verifiche di cui all'articolo 7, paragrafo 1, lettera c), e per la valutazione di cui all'articolo 8;
- c) la possibilità di riutilizzare le informazioni o la documentazione che devono essere fornite dai locatori a norma dell'articolo 5, se le stesse informazioni o la stessa documentazione sono richieste da più registri come indicato all'articolo 4, paragrafo 5, nello stesso Stato membro;
- d) la riservatezza, l'integrità e la sicurezza del trattamento dei dati relativi alle attività, dei numeri di registrazione, degli indirizzi specifici delle unità e degli 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 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, agli indirizzi specifici dell'unità e agli 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 specifiche comuni per stabilire una struttura standardizzata dei numeri di registrazione. Tali atti di esecuzione sono adottati secondo la procedura d'esame 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. Il gruppo di coordinamento può, se del caso, consultare i pertinenti portatori di interessi in merito a questioni specifiche, compreso il formato armonizzato per la condivisione dei dati.

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 compiti seguenti:

- 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, lo scambio di dati e le verifiche automatizzate, comprese le verifiche di tutti gli annunci e i numeri di registrazione;
- 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, se del caso, 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 4.

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 4;
- b) attuare norme che disciplinano l'accesso a servizi di locazione di alloggi a breve termine e la prestazione di tali servizi e garantirne il rispetto, conformemente al diritto dell'Unione.

3. Le autorità competenti elencate a norma del paragrafo 1 conservano i dati relativi alle attività in modo sicuro per tutto il tempo necessario a conseguire le finalità di cui al paragrafo 2 e per non più di 18 mesi dalla ricezione degli stessi. Tali autorità competenti possono, conformemente alla legislazione dello Stato membro interessato, 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 degli annunci, nonché le pertinenti informazioni trasmesse a norma dell'articolo 5, paragrafo 1, lettera a), punti da i) a iv), 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.

Ciononostante, tali autorità competenti possono condividere con le autorità di cui alla lettera a) le informazioni di cui all'articolo 5, paragrafo 1, lettera a), punti da i) a iv), conformemente alla legislazione dello Stato membro e fatte salve garanzie adeguate in materia di protezione dei dati, compreso, ove applicabile, l'articolo 6, paragrafo 4, del regolamento (UE) 2016/679.

4. Gli Stati membri designano l'ente nazionale responsabile di trasmettere per ciascuna unità e su base mensile agli istituti di statistica nazionali, e se del caso regionali, i dati relativi alle attività e i numeri di registrazione ottenuti a norma degli articoli 5 e 9, il comune in cui è situata l'unità e il numero massimo di posti letto disponibili che l'unità accoglie, nonché di mettere tali dati a disposizione di Eurostat ai fini della compilazione delle statistiche in conformità del regolamento (CE) n. 223/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio⁽²³⁾. L'accesso a tali dati da parte degli istituti nazionali o regionali di statistica è soggetto a garanzie adeguate in materia di protezione dei dati.

CAPO IV

INFORMAZIONE, MONITORAGGIO ED ESECUZIONE

Articolo 13

Obblighi di informazione

1. Gli Stati membri redigono, mettono a disposizione attraverso il punto di ingresso digitale unico e aggiornano periodicamente i seguenti elenchi:
 - a) l'elenco delle zone in cui si applica una procedura di registrazione nel loro territorio, ai fini dell'articolo 7, paragrafo 1, lettera c), e dell'articolo 8;
 - b) l'elenco delle zone per le quali le autorità competenti hanno chiesto dati ai fornitori di piattaforme online di locazione a breve termine, ai fini dell'articolo 9, paragrafo 1.
2. Le autorità competenti promuovono la sensibilizzazione riguardo ai diritti e agli obblighi a norma del presente regolamento nei rispettivi territori.
3. Gli Stati membri rendono inoltre pubblici, gratuitamente, gli elenchi di cui al paragrafo 1.

Articolo 14

Monitoraggio

Ciascuno Stato membro designa un'autorità che sia responsabile del monitoraggio dell'attuazione degli obblighi stabiliti nel presente regolamento sul proprio territorio. Tale autorità riferisce ogni due anni alla Commissione in merito all'attuazione di tali obblighi.

Articolo 15

Esecuzione

1. Ai fini dell'esecuzione dell'articolo 7, paragrafo 1, e dell'articolo 8 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, e l'articolo 8 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, e dell'articolo 8 del presente regolamento.
2. Le autorità designate dallo Stato membro del pertinente punto di ingresso digitale unico sono competenti per l'esecuzione dell'articolo 6, 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 6, dell'articolo 7, paragrafi 2 e 3, e dell'articolo 9 da parte di piattaforme online di locazione a breve termine e, se del caso, di locatori. Gli Stati membri provvedono affinché dette sanzioni siano effettive, proporzionate e dissuasive.
4. Entro il 20 maggio 2026 gli Stati membri adottano e pubblicano le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi al paragrafo 3 e ne informano senza indugio la Commissione.

⁽²³⁾ 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 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).

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 5 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 (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio (*);

(*) Regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 aprile 2024, 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 (GU L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>).».

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 il 20 maggio 2031, la Commissione effettua una valutazione di quest'ultimo e presenta al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato europeo delle regioni una relazione sulle principali conclusioni tratte. Questa si basa sulla relazione presentata dagli Stati membri a norma dell'articolo 14 e, se del caso, sui dati trasmessi a Eurostat in conformità dell'articolo 12, paragrafo 4.

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;

c) la misura in cui le piattaforme online di locazione a breve termine rispettano gli obblighi stabiliti dal presente regolamento, tenendo conto delle relazioni trasmesse dalle autorità competenti;

d) nella misura del possibile, l'impatto del presente regolamento sul contenuto, sull'esecuzione 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;

- e) nella misura del possibile, l'impatto del presente regolamento sull'efficacia dell'esecuzione e della cooperazione tra le autorità competenti a livello transfrontaliero, in caso di prestazione transfrontaliera di servizi di locazione di alloggi a breve termine; e
- f) la necessità di istituire un punto di ingresso digitale unico centralizzato a livello dell'Unione al fine di fornire un'interfaccia unica per le piattaforme online di locazione a breve termine e facilitare la condivisione dei dati relativi alle attività.

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 20 maggio 2026.

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

Fatto a Bruxelles, l'11 aprile 2024

Per il Parlamento europeo

Il presidente

R. METSOLA

Per il Consiglio

Il presidente

V. DE BUE