

Il nuovo Regolamento europeo 2024 sulle locazioni brevi: raccolta e condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine

di **Donatella Marino, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Contratto di locazione turistica breve concluso tramite intermediari online (“OTA”)

Scopri di più

Parole chiave

“*Servizi di locazione a breve termine*” - “*numero di registrazione*” - Nuovo Regolamento Europeo 2024 - Raccolta e condivisione di dati - Intermediazione online - Piattaforme online - Procedure registrazione - Punto Ingresso Digitale Unico - Obblighi informativi - Piccole/micro piattaforme - Accesso dati - Conservazione dati - CIN e Codice identificativo nazionali

Sintesi

È di pochi giorni fa il Regolamento adottato dal Consiglio dell’Unione Europea sulla raccolta e condivisione dei dati relativi ai “*servizi di locazione a breve termine*” nei Paesi membri finalizzato al rilascio di un “numero di registrazione” inserito in un quadro normativo omogeneo. Entro due anni dall’entrata in vigore del Regolamento ogni Stato Membro dovrà essersi organizzato con “sistemi di registrazione” volti all’ottenimento di questo “numero di registrazione” dotandosi di idonei organismi aventi il compito di vigilare sul loro funzionamento. Scopo del Regolamento è creare un ambiente più affidabile e sicuro per gli utenti-consumatori dei servizi di locazione a breve termine nell’Unione Europea, garantendo così al contempo la trasparenza delle transazioni.

Numero di registrazione e sistemi di registrazione

Il nuovo Regolamento Europeo (adottato dal Consiglio il 18 marzo 2024, ad oggi non ancora pubblicato e disponibile in italiano solo nella versione adottata dal Parlamento Europeo), prevede che gli Stati membri dovranno dotarsi di “sistemi di registrazione”, definiti come “*qualsiasi procedura mediante la quale i locatori (ndr “host”) devono fornire informazioni e documentazione specifiche alle autorità competenti al fine di ottenere un numero di registrazione (“registration numbers” nel testo del Regolamento in inglese).* Tali procedure

dovranno essere disponibili online e preferibilmente gratuite o a un costo ragionevole e proporzionato chiarendo ulteriori aspetti (per esempio, che il numero “... *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*” - art. 4, paragrafo 3, let. b).

I soggetti coinvolti dal Regolamento

Il Regolamento si rivolge a due categorie di soggetti che operano in questo segmento del mercato della Hospitality.

- Innanzitutto, ai fornitori di piattaforme che offrono servizi di intermediazione online per la locazione a breve termine. Si tratta di servizi di intermediazione offerti a locatori che mettono a disposizione alloggi per brevi periodi all'interno del territorio dell'Unione Europea, senza distinzione basata sulla loro sede legale.
- In secondo luogo, ai locatori (“host” nel testo del Regolamento in inglese), qualora fruiscono delle piattaforme di intermediazione on line di cui sopra (art. 2).

Il Regolamento chiarisce, all'art. 3, le definizioni essenziali di “*locatore*” e “*piattaforma online*”.

Il “*locatore*”, che può essere sia una persona fisica che giuridica, è l'entità che, in modo continuativo o occasionale, offre servizi di locazione per brevi periodi, come specificato dalla legislazione nazionale, mediante l'utilizzo di una piattaforma online dedicata alla locazione a breve termine, dietro il pagamento di un compenso.

La “*piattaforma online*” è definita tramite rinvio all'articolo 3, lettera i), del regolamento (UE) 2022/2065, e dunque come piattaforma che consente agli utenti di concludere contratti a distanza “*con i locatori per la prestazione di servizi di locazione di alloggi a breve termine*” - Art. 3, paragrafo 5).

Punto di Ingresso Digitale Unico e Autorità responsabile del funzionamento

Quando uno Stato membro si è dotato di una o più procedure di registrazione dovrà anche istituire un Punto di Ingresso Digitale Unico che verrà utilizzato per ricevere e trasmettere i dati riguardanti le locazioni a breve termine (“*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*” - Art. 10, paragrafo 1).

Il Coordinatore nazionale

Il coordinamento del Punto di Ingresso Digitale Unico prevede la nomina di Coordinatori Nazionali da parte di ciascuno stato membro, che agiranno come contatti per le rispettive amministrazioni e la Commissione. Il gruppo di coordinamento, composto dai Coordinatori Nazionali, verrà istituito per assistere la Commissione e condividere soluzioni più efficaci sul tema. Viene inoltre istituito il gruppo di coordinamento dei punti di ingresso digitali unici ("gruppo di coordinamento"), composto dal coordinatore nazionale di ogni Stato membro e presieduto dalla Commissione.

Obblighi previsti a carico dei locatori che prestano servizi di locazione a breve termine

Il Regolamento impone una serie di precisi obblighi informativi agli host che operano nel settore della locazione a breve termine, che saranno gli unici responsabili dell'accuratezza e della veridicità dei dati e delle informazioni fornite. Il Regolamento indica nell'art 5 i dati che i locatori dovranno fornire durante la procedura di registrazione. Questi includono sia i dettagli anagrafici dell'host, sia informazioni specifiche sulle unità offerte in locazione a breve termine, quali il tipo di unità, il numero di posti letto disponibili e eventuali autorizzazioni richieste. Gli Stati membri potranno richiedere che tutte le informazioni trasmesse vengano supportate da documentazione appropriata o anche ulteriori informazioni rispetto a quelle previste, che però non potrà influire sul rilascio del numero di registrazione. I locatori saranno inoltre tenuti a mantenere costantemente aggiornate le informazioni fornite durante la registrazione.

Obblighi previsti a carico delle piattaforme online e distinzione per le micro e piccole piattaforme

Le piattaforme "*progettano e organizzano la propria interfaccia on line*" che consentano agli host di inserire il numero di registrazione visibile in ogni annuncio pubblicato e dovranno effettuare controlli sulla validità dei numeri di registrazione forniti dai locatori accertandosi che siano indicati tali numeri in modo evidente in ogni annuncio pertinente. Il Regolamento prevede inoltre alcune deroghe alla disciplina generale per le piccole o micro piattaforme di locazione online. Per "*piccola o micro piattaforma di locazione online*", il Regolamento intende una piattaforma online dedicata alla locazione a breve termine che rientra nella categoria di piccola impresa o microimpresa conformemente alla Raccomandazione 2003/361/CE (art. 9, paragrafo 1 e 2). La distinzione principale riguarda il metodo di trasmissione dei dati al Punto di Ingresso Digitale Unico. A titolo di esempio, per le piccole e micro piattaforme di locazione online - che nel trimestre precedente non hanno superato una media mensile di 4 250 annunci o più - la trasmissione dei dati avviene alla fine di ogni trimestre mediante comunicazione "da macchina a macchina" o manualmente, in conformità con la legislazione nazionale. Le altre piattaforme di locazione online invece trasmettono i dati esclusivamente tramite comunicazione "da macchina a macchina" e mensilmente.

Il ruolo dell'Autorità competente

L'Autorità competente svolgerà un ruolo fondamentale nel garantire che le informazioni fornite dagli host siano accurate e conformi alle normative, e nel prendere le misure



necessarie in caso di violazioni o irregolarità. Nell'ipotesi in cui vengano riscontrate nelle informazioni fornite dall'host errori o incompletezze, l'Autorità competente sarà abilitata a richiedere una correzione entro un termine specificato.

Seminario di specializzazione

Contratto di locazione turistica breve concluso tramite intermediari online ("OTA")

Scopri di più