



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs

Single Market Enforcement

Notification of Regulatory Barriers

Numero di notifica : 2025/0209/FR (France)

Progetto di decreto emanato ai sensi dell'articolo 43 della legge n. 2024-449, del 21 maggio 2024, volto a garantire e disciplinare lo spazio digitale e a istituire un sistema di trattamento dei dati personali denominato "API per alloggi ammobiliati"

Data di ricezione : 18/04/2025

Termine dello status quo : 22/07/2025 (22/08/2025)

Message

Messaggio 001

Comunicazione della Commissione - TRIS/(2025) 1097

Direttiva (UE) 2015/1535

Notifica: 2025/0209/FR

Notifica di un progetto di testo da parte di uno Stato membro

Notification - Notificación - Notifizierung - Нотификация - Oznámení - Notifikation - Γνωστοποίηση - Notificación - Teavitamine - Ilmoitus - Obavijest - Bejelentés - Notifica - Pranešimas - Paziņojums - Notifika - Kennisgeving - Zawiadomienie - Notificação - Notificare - Oznamenie - Obvestilo - Anmälan - Fógra a thabhairt

Does not open the delays - N'ouvre pas de délai - Kein Fristbeginn - Не се предвижда период на прекъсване - Nezahajuje prodlení - Fristerne indledes ikke - Καμμία έναρξη προθεσμίας - No abre el plazo - Viivituste perioodi ei avata - Määräaika ei ala tästä - Ne otvara razdoblje kašnjenja - Nem nyitja meg a késésekét - Non fa decorrere la mora - Atidējimai nepradedami - Atlikšanas laikposms nesākas - Ma jiftaħ il-perijodi ta' dewmien - Geen termijnbegin - Nie otwiera opóźnień - Não inicia o prazo - Nu deschide perioadele de stagnare - Nezačína oneskorenia - Ne uvaja zamud - Inleder ingen frist - Ní osclaíonn sé na moilleanna

MSG: 20251097.IT

1. MSG 001 IND 2025 0209 FR IT 18-04-2025 FR NOTIF

2. France

3A. Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique

Direction générale des entreprises

SCIDE/ Pôle Normalisation et réglementation des produits

Bât. Sieyès -Teledoc 143

61, Bd Vincent Auriol

75703 PARIS Cedex

3B. Ministères économiques et financiers

Direction générale des entreprises

13 SEP/SDT



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs
Single Market Enforcement
Notification of Regulatory Barriers

Bât. Sieyès – Télédocus TD 161
61, bd Vincent Auriol
75013 PARIS

4. 2025/0209/FR - SERV - Servizi della società dell'informazione

5. Progetto di decreto emanato ai sensi dell'articolo 43 della legge n. 2024-449, del 21 maggio 2024, volto a garantire e disciplinare lo spazio digitale e a istituire un sistema di trattamento dei dati personali denominato "API per alloggi ammobiliati"

6. Regolamentare lo spazio digitale e creare un sistema di elaborazione dei dati personali denominato "API per alloggi ammobiliati"

7.

8. Di fronte allo sviluppo degli alloggi ammobiliati, le autorità pubbliche francesi hanno nel tempo chiarito il quadro normativo per il settore degli alloggi turistici ammobiliati, e quindi anche per le piattaforme di intermediazione. Pertanto, nei comuni che attuano una procedura di registrazione, si applica anche il massimale di 120 giorni di locazione all'anno per la residenza principale. Questo limite di 120 giorni è stato fissato in diverse fasi:

con l'articolo 51 della legge "per una Repubblica digitale" (legge n. 2016-1321, del 7 ottobre 2016, per una Repubblica digitale) (2016), è stata istituita una procedura per imporre ai locatori di presentare una dichiarazione che dà luogo alla registrazione della loro proprietà locativa presso i comuni; inoltre, alle piattaforme è stato richiesto di limitare a 120 giorni la durata della locazione di una residenza primaria attraverso le stesse. Spetta pertanto alle piattaforme impedire la locazione di una residenza principale oltre i 120 giorni (articolo L. 324-2-1, II, del codice del turismo).

Articolo 145 della legge "ELAN" (legge n. 2018-1021, del 23 novembre 2018, sull'evoluzione dell'edilizia abitativa, della pianificazione e della tecnologia digitale.) (2018) ha quindi fissato questo limite di 120 giorni per i locatori.

L'articolo 43 della legge n. 2024-449, del 21 maggio 2024, volta a garantire e regolamentare lo spazio digitale (SREN) prevede ora che un ente pubblico unico metta a disposizione dei comuni e degli enti pubblici per la cooperazione intercomunale (EPCI) che li richiedono e che hanno attuato una procedura di registrazione degli alloggi turistici ammobiliati, i dati sull'attività di tali alloggi, che devono essere trasmessi dagli intermediari degli alloggi ammobiliati (come le piattaforme di locazione stagionale digitali). L'articolo 43 della legge SREN costituisce pertanto la base giuridica di un sistema a livello nazionale di centralizzazione dei dati relativi agli alloggi turistici ammobiliati.

Si tratta di una misura di semplificazione per tutte le parti interessate coinvolte (intermediari che si occupano di locazioni e autorità regionali), in quanto fino ad ora il trasferimento è stato effettuato manualmente e in modo non armonizzato, generando così costi significativi di rielaborazione per tutte le parti interessate. Tale sistema tiene naturalmente conto dei regolamenti europei che entreranno in vigore nel maggio 2026 (regolamento (UE) 2024/1028, dell'11 aprile 2024, relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine), limitandosi alle sole variabili richieste in tale contesto.

L'applicazione combinata dell'articolo 43 della legge SREN e dell'articolo 4 della legge n. 2024-1039, del 19 novembre 2024, volta a rafforzare gli strumenti normativi per gli alloggi turistici ammobiliati a livello locale (nota come legge "Le Meur/Echaniz"), ha effettivamente consentito ai comuni, a partire dal 1° gennaio 2025, di ridurre, con deliberazione motivata ed entro il limite di novanta giorni, il numero massimo di giorni durante i quali gli alloggi turistici ammobiliati dichiarati come residenza principale possono essere affittati durante lo stesso anno civile, lasciando di default questo numero massimo a centoventi giorni. L'organismo unico responsabile della gestione di tale sportello unico centralizzato deve inoltre informare il comune interessato qualora l'alloggio ammobiliato dichiarato come residenza principale del locatore sia stato affittato per lo stesso anno civile per più di centoventi giorni od oltre il numero massimo di giorni fissato con provvedimento motivato, entro il limite inferiore di novanta giorni. Rende altresì disponibili per il pubblico i dati che gestisce in forma aggregata.



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs
Single Market Enforcement
Notification of Regulatory Barriers

L'articolo 43 della suddetta legge SREN prevede che un decreto attuativo debba designare l'organismo pubblico unico e specificare la natura dei dati trasmessi, il loro periodo di conservazione, la frequenza e le modalità tecniche di trasmissione, nonché le condizioni alle quali i dati gestiti da tale ente unico saranno aggregati, resi pubblici e conservati. L'entrata in vigore di tali disposizioni è prevista per il 2025.

Questo è lo scopo del presente decreto, che modifica il codice del turismo e include anche disposizioni per la creazione del trattamento dei dati personali necessario per l'attuazione di questo sportello unico centralizzato, denominato "API per alloggi ammobiliati".

Contenuto: tra le disposizioni del progetto di decreto di attuazione, diverse riguardano gli intermediari per le locazioni a breve termine. L'articolo R. 324-2 del codice del turismo, come modificato dal progetto di decreto, fornisce l'elenco dei dati a cui i comuni e l'EPCI possono avere accesso tramite l'organismo unico. Questi dati si riferiscono all'anno in corso e all'anno civile precedente. L'articolo opera una distinzione tra i dati che devono essere messi a disposizione (corrispondenti a quelli che le piattaforme digitali sono tenute a trasmettere tramite l'organismo unico) e i dati resi accessibili se l'organismo unico dispone di tali dati (dati trasmessi facoltativamente dalle autorità regionali e dalle piattaforme digitali).

L'articolo R. 324-2-1 del codice del turismo, introdotto dal progetto di decreto, tiene conto dell'elenco dei dati che le piattaforme di locazione digitale trasmettono all'organismo unico, entro un mese dal periodo fissato, su base obbligatoria o facoltativa. I dati che devono essere trasmessi dalle piattaforme digitali comprendono il numero di dichiarazione dell'alloggio turistico ammobiliato, l'indirizzo internet dell'annuncio o degli annunci di locazione, l'indirizzo preciso dell'alloggio turistico ammobiliato, il numero di giorni durante i quali tale alloggio è stato dato in locazione attraverso le piattaforme digitali per il mese o il trimestre precedente, il numero di clienti ai quali tale alloggio turistico ammobiliato è stata affittato per notte per il mese o il trimestre precedente e con l'indicazione del paese di residenza dei clienti. La frequenza di trasmissione, mensile o trimestrale, dipende dalle dimensioni e dall'attività della piattaforma digitale di locazione.

Le piattaforme digitali, se ne sono a conoscenza, avranno la possibilità di trasmettere, per ciascun alloggio turistico ammobiliato che è stato oggetto di almeno una locazione tramite le stesse, i dati relativi all'identificazione del locatore (cognome e nome per le persone fisiche, ragione sociale e rappresentanti legali per le persone giuridiche, numero SIRET del locatore (che è l'identificativo della struttura del locatore nell'elenco SIRENE, il sistema nazionale per l'identificazione e l'elenco delle imprese e delle loro strutture)), l'indirizzo e l'indirizzo di posta elettronica del locatore o informazioni relative alle caratteristiche dell'immobile affittato o dell'attività (indipendentemente dal fatto che l'alloggio ammobiliato costituisca o meno la residenza principale del locatore, se l'alloggio ammobiliato sia accessibile alle persone con disabilità e se l'alloggio ammobiliato sia dato in locazione nell'ambito di un'attività professionale o meno).

I dati trasmessi dalle piattaforme digitali sono conservati per un periodo superiore a un anno, che è il tempo necessario all'organismo unico per mettere a disposizione del pubblico i dati aggregati relativi all'anno in corso e ai tre anni precedenti.

L'articolo R. 324-2-2 del codice del turismo, derivante dal progetto di decreto, designa l'organismo pubblico unico responsabile della gestione del sistema di centralizzazione dei dati di attività degli alloggi a uso turistico ammobiliati. In questo caso si tratta della direzione generale delle imprese, il dipartimento dell'amministrazione centrale del ministero dell'Economia. È a tale organismo che le piattaforme digitali trasmetteranno i dati di attività, che li metteranno poi a disposizione dei comuni e degli EPCI autorizzati ad avere accesso agli stessi.

Il progetto di decreto crea inoltre un articolo R. 324-5 del codice del turismo, che prevede che il pubblico sia messo a conoscenza dell'elenco dei comuni o degli EPCI che hanno richiesto l'accesso ai dati diffusi dall'organismo pubblico unico. Tale elenco consente quindi la trasparenza e una migliore conoscenza pubblica dei comuni utilizzando la procedura di registrazione di cui all'articolo L. 324-1-1 e la richiesta di dati di attività per gli alloggi turistici ammobiliati.

Gli articoli da D. 324-2-8 a D. 324-2-13 del codice del turismo derivanti dal progetto di decreto introducono il trattamento dei dati personali denominati "API per alloggi ammobiliati" e consentono l'attuazione del sistema di centralizzazione dei dati relativi agli alloggi turistici ammobiliati.



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs
Single Market Enforcement
Notification of Regulatory Barriers

In particolare, il nuovo articolo D. 324-2-8 del codice del turismo definisce le finalità di tale trattamento, a seconda delle persone e delle organizzazioni interessate. Per le autorità regionali e i loro gruppi lo scopo dell'organismo unico è consentire loro di accedere ai dati sull'attività ricettiva ammobiliata, in particolare per monitorare il rispetto della limitazione di 120 giorni (o di un massimale inferiore fissato con decisione motivata del comune) per quanto riguarda il numero di giorni di locazione delle residenze principali. Lo scopo del trattamento relativo alle piattaforme digitali è la trasmissione dei dati di attività pertinenti dell'alloggio ammobiliato all'organismo unico. Per quanto riguarda i servizi statali responsabili del turismo e dell'edilizia abitativa, mettendo a loro disposizione i dati relativi alle attività, il trattamento mira a facilitare lo sviluppo di politiche pubbliche nei settori del turismo e dell'edilizia abitativa. Infine, il trattamento mira a mettere a disposizione del pubblico i dati anonimizzati e aggregati nonché l'elenco delle autorità regionali che richiedono l'accesso ai dati.

Il nuovo articolo D. 324-2-9 del codice del turismo elenca i dati personali e le informazioni che possono essere registrati nel trattamento e che riguardano gli alloggi turistici ammobiliati, i locatori e i dichiaranti che hanno completato la procedura di registrazione, gli intermediari di alloggi ammobiliati e i loro rappresentanti, le autorità regionali e i loro agenti, gli agenti del gestore dell'organismo unico, gli agenti dei servizi responsabili del turismo o dell'edilizia abitativa, nonché i collegamenti con il trattamento.

I nuovi articoli da D. 324-2-10 a D. 324-2-13 del codice del turismo stabiliscono l'elenco delle persone che possono avere accesso al trattamento, i diritti delle persone interessate dal trattamento dei loro dati e i periodi di conservazione dei vari dati personali e delle informazioni registrate nel trattamento dei dati.

9. Il progetto di decreto attuativo per l'articolo 43 della legge SREN risponde alla necessità di stabilire le modalità di trasmissione dei dati tramite l'organismo unico. La centralizzazione dei dati di attività per i locatori di alloggi turistici ammobiliati prevista dalla legge SREN costituisce un meccanismo di semplificazione nel perseguimento dei seguenti obiettivi:

- una riduzione degli oneri amministrativi per le parti interessate (piattaforme digitali e autorità regionali);
- miglioramento del monitoraggio del rispetto delle norme imposte ai locatori grazie all'affidabilità e alla strutturazione dei dati attraverso l'elaborazione;
- facilitare le decisioni delle autorità locali in merito alle loro politiche in materia di turismo e alloggi.

Il progetto di decreto risponde quindi agli stessi obiettivi e non crea alcun obbligo aggiuntivo per gli intermediari di alloggi ammobiliati rispetto alla legge vigente.

Questa misura di semplificazione fa parte del quadro più ampio della regolamentazione degli alloggi turistici ammobiliati, una politica che persegue un obiettivo di interesse generale di combattere la carenza di alloggi nelle cosiddette aree "tese" (aree in cui la domanda di alloggi è elevata rispetto all'offerta), nonché di combattere l'aumento dei canoni di locazione in queste aree.

Il progetto di decreto di attuazione non ha carattere discriminatorio per quanto riguarda le parti interessate, in particolare gli operatori digitali di locazioni stagionali. Il decreto, tuttavia, opera una distinzione tra intermediari, in quanto la frequenza di trasmissione, mensile o trimestrale, dipende dalle dimensioni e dall'attività dell'intermediario.

10. Riferimenti ai testi di riferimento: 2023/0352/FR

I testi di riferimento devono essere inviati nell'ambito della notifica precedente:
2023/0352/FR

11. No

12.

13. No



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs

Single Market Enforcement

Notification of Regulatory Barriers

14. No

15. No

16.

Aspetto OTC: No

Aspetto SPS: No

Commissione europea

Punto di contatto Direttiva (UE) 2015/1535

email: grow-dir2015-1535-central@ec.europa.eu