

Verona, 03/09/2024

Spett.le Cliente

LA LOCAZIONE TURISTICA

La locazione turistica è un contratto di locazione ad uso abitativo caratterizzato dalla durata limitata nel tempo e avente finalità esclusivamente turistiche.

Pur in mancanza di una definizione normativa, la locazione turistica è connotata dalle **seguenti caratteristiche**:

- è rivolta a soggetti che **soggiornano nell'immobile per soddisfare esigenze di natura turistica** (e non esigenze abitative stabili);
- ha ad oggetto la **mera concessione in godimento dell'appartamento, senza prestazione**, durante la locazione, di servizi aggiuntivi, che invece caratterizzano le attività ricettive quali **bed & breakfast, affittacamere, case vacanze** (non devono essere previste la colazione, la ristorazione, la pulizia delle camere e dei bagni durante il soggiorno, il cambio delle lenzuola, ecc.).

Locazioni brevi e locazioni turistiche

Talvolta, le **"locazioni turistiche" sono associate alle "locazioni brevi"** (anche in ragione della durata, che frequentemente è inferiore a 30 giorni), ma le due nozioni non coincidono.

Le locazioni brevi sono una particolare tipologia di contratti definita dall'art. 4 del DL 50/2017 ai soli fini dell'applicazione di uno specifico regime fiscale.

Il contratto di locazione turistica è, invece, un particolare contratto di locazione con durata limitata nel tempo, che soddisfa esigenze abitative temporanee per esclusive finalità turistiche; esso non trova espressa definizione del codice civile, ma è connotato dalle seguenti caratteristiche:

- è volto a soddisfare esigenze di natura turistica (e non esigenze abitative stabili);
- comporta la mera concessione in godimento dell'appartamento, senza prestazione di servizi aggiuntivi (non deve trasformarsi in un'attività ricettiva).

In entrambi i casi, si tratti di locazioni ad uso abitativo, ma, mentre la locazione turistica si caratterizza per le esigenze che il contratto deve soddisfare (e non ha limiti di durata), la locazione breve è contraddistinta dalla durata non superiore a 30 giorni ed è compatibile con la fornitura di cambio biancheria e pulizia dei locali. Sono possibili sovrapposizioni tra le due nozioni: una locazione turistica avente durata inferiore a 30 giorni, stipulata da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa può applicare la disciplina dell'art. 4 del DL 50/2017.

EFREM FERMO BASSO
REVISORE LEGALE

SARA BASSO
CONSULENTE DEL LAVORO

SILVIA BASSO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NADIA DE BORTOLI
CONSULENTE DEL LAVORO

FABIO ZAMBELLI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
CONTROLLER

Normativa

Le norme alle quali occorre fare riferimento sono:

- l'**art. 53** dell'Allegato 1 al c.d. "Codice del Turismo" (DLgs. **79/2011**), relativo alle "Locazioni ad uso abitativo aventi finalità turistiche", che rinvia alle norme del codice civile (**artt. 1571** ss. c.c.);
- gli **artt. 1571** ss. c.c.;
- l'**art. 1** co. 4 della L. 431/98 in tema di forma del contratto di locazione ad uso abitativo.

Inoltre, a seguito della dichiarazione di incostituzionalità dell'**art. 12** dell'Allegato 1 al DLgs. **79/2011** (Corte Cost. 5.4.2012 n. **80**), alcuni adempimenti di tipo amministrativo relativi alle locazioni turistiche sono stati definiti dalle Regioni, che in qualche caso hanno anche provveduto ad elaborare una definizione propria di locazione turistica.

Disciplina

Forma

Gli interpreti ritengono che il contratto di locazione turistica debba essere concluso in forma scritta a pena di nullità, in applicazione dell'**art. 1** co. 4 della L. 431/98.

Durata

In virtù del rinvio dell'**art. 53** dell'Allegato 1 al DLgs. **79/2011** al codice civile, le parti del contratto di locazione turistica possono liberamente pattuire la durata del contratto, ai sensi dell'**art. 1573** c.c. In particolare, le parti possono stabilire:

- una locazione turistica di lunga durata, ad es. annuale, o pluriennale per determinati periodi dell'anno;
- una locazione turistica di breve durata, non maggiore di 30 giorni, in cui vengono specificate anche le condizioni di recesso, le spese accessorie, ecc.;
- una locazione turistica di durata di un week-end, in cui ad esempio, verrà indicata una pattuizione forfetaria relativa ai consumi di luce, acqua, ecc.

Canone

Per il rinvio al codice civile ad opera dell'**art. 53** dell'Allegato 1 al DLgs. **79/2011**, le parti possono pattuire liberamente anche il canone di locazione.

Obblighi delle parti

Come previsto dalle norme del codice civile in materia di locazione, **il locatore** a fini turistici deve (**art. 1575** c.c.):

- consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
- mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
- garantire il pacifico godimento durante la locazione.

EFREM FERMO BASSO
REVISORE LEGALE

SARA BASSO
CONSULENTE DEL LAVORO

SILVIA BASSO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NADIA DE BORTOLI
CONSULENTE DEL LAVORO

FABIO ZAMBELLI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
CONTROLLER

CONSULENZA AZIENDALE E DEL LAVORO

Il conduttore è obbligato (ex **art. 1587** c.c.) a:

- servirsi della cosa secondo l'uso pattuito (o desunto dalle circostanze) e con la diligenza dell'uomo medio;
- pagare il corrispettivo nei termini pattuiti;
- restituire la cosa al locatore, a fine locazione, nello stato in cui l'ha ricevuta (salvo il possibile deterioramento risultante dall'uso della cosa dedotta in contratto).

Disciplina regionale

Molte Regioni hanno emanato leggi regionali per disciplinare le attività ricettive extra-alberghiere. Di seguito sono riportati in forma tabellare gli articoli relativi alla locazione turistica contenuti nelle singole leggi regionali, ove presenti.

Discipline regionali	
Abruzzo (art. 60 della L. reg. 10/2023)	La locazione turistica è resa in unità abitative private, appartamenti e ville autonome, fornite di servizi igienici e di cucina autonoma, nonché delle dotazioni tipiche della civile abitazione, ivi compresa la fornitura di biancheria e dei servizi di pulizia dei locali, nel rispetto dell'art. 4 del DL 50/2017 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo) conv., con modificazioni, in L. 96/2017.
Basilicata	La legge regionale della Basilicata che regola strutture ricettive extra-alberghiere (L. reg. 6/2008) non menziona le locazioni turistiche.
Calabria (art. 19 della L. reg. 34/2018)	Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio delle case o appartamenti per vacanza i proprietari o usufruttuari che danno in locazione a turisti case e appartamenti: <ul style="list-style-type: none">• in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche;• con contratti aventi validità non superiore a 6 mesi consecutivi;• senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.
Campania	La legge regionale della Campania che regola strutture ricettive extra-alberghiere (L. reg. 17/2001) non menziona le locazioni turistiche.
Emilia Romagna (art. 12 della L. reg. 16/2004)	Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o usufruttuari che danno in locazione a turisti case e appartamenti:

EFREM FERMO BASSO
REVISORE LEGALE

SARA BASSO
CONSULENTE DEL LAVORO

SILVIA BASSO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NADIA DE BORTOLI
CONSULENTE DEL LAVORO

FABIO ZAMBELLI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
CONTROLLER

CONSULENZA AZIENDALE E DEL LAVORO

	<ul style="list-style-type: none"> • in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche; • con contratti aventi validità non superiore a 6 mesi consecutivi; • senza la fornitura di servizi aggiuntivi <p>e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.</p>
Friuli-Venezia Giulia (art. 47-bis della L. reg. 21/2016)	<p>Agli alloggi dati in locazione per finalità esclusivamente turistiche e senza alcuna prestazione di servizi accessori o complementari si applicano le disposizioni di cui alla L. 431/98 e DLgs. 79/2011 (art. 47-bis della L. reg. 21/2016). Non rientra nella prestazione dei servizi accessori e complementari la fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas, riscaldamento e climatizzazione, manutenzione dell'alloggio, riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorati, pulizia dell'alloggio a ogni cambio dell'ospite e, se richiesta, la fornitura di biancheria pulita, ivi compresa quella del bagno, entrambi esclusivamente a ogni cambio dell'ospite.</p>
Lazio (L. reg. 13/2007 e art. 12-bis regolamento reg. 8/2015, inserito dal regolamento reg. 14/2017)	<p>Il regolamento reg. 8/2015, come modificato dal regolamento reg. 14/2017, prevede che gli alloggi per uso turistico sono unità immobiliari non soggette a classificazione, situate in immobili adibiti ad abitazioni o parti di esse, dotate di soggiorno con annesso angolo cottura o cucina all'interno delle quali è possibile offrire, in modo occasionale, non organizzato e non imprenditoriale, forme di ospitalità senza prestazioni di servizi accessori o turistici ulteriori rispetto a quanto già in uso nell'abitazione.</p> <p>Per le finalità di alloggio turistico, i proprietari, gli affittuari o coloro che a qualsiasi titolo dispongono di un massimo di due appartamenti nel territorio del medesimo comune, possono offrire ospitalità ai turisti anche per un solo giorno di pernottamento, fatto salvo il divieto di somministrazione di alimenti e bevande. Gli alloggi per uso turistico rispettano i requisiti previsti per le abitazioni, nonché la normativa vigente in materia edilizia ed igienico sanitaria e non necessitano di cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici. Gli alloggi per uso turistico possono avvalersi di strumenti di promo commercializzazione tramite piattaforme elettroniche anche gestite da terzi.</p>
Liguria (art. 29 della L. reg. 1/2024)	<p>Sono appartamenti ammobiliati a uso turistico (AAUT) le unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche o a contratti di locazione breve ai sensi dell'art. 4 del DL 50/2017 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo) conv., con modificazioni, in L. 96/2017. Gli appartamenti ammobiliati a uso turistico, in quanto mere locazioni a fini turistici, non sono strutture ricettive e il loro utilizzo non ne comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.</p>
Lombardia (art. 38 della L. reg. 27/2015, come integrato dal regolamento reg. 7/2016 e dalla L. reg. 7/2018)	<p>La legge regionale della Lombardia non individua i requisiti per configurare le locazioni turistiche, ma solo gli adempimenti all'art. 38 co. 8, integrato dal regolamento reg. 7/2016 e dalla L. reg. 7/2018.</p>

EFREM FERMO BASSO
REVISORE LEGALE

SARA BASSO
CONSULENTE DEL LAVORO

SILVIA BASSO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NADIA DE BORTOLI
CONSULENTE DEL LAVORO

FABIO ZAMBELLI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
CONTROLLER

CONSULENZA AZIENDALE E DEL LAVORO

Viale A. Palladio, 42 - 37138 Verona - T. +39 045 577694 - +39 045 577697 - C.F. e P. IVA 03486640232
 info@bdzassociati.it - lavoro@bdzassociati.it - fiscale@bdzassociati.it - PEC: info@cert.studiobassodebortoli.it
 www.bdzassociati.it

<p>Marche (art. 32 della L. reg. 9/2006, come modificato dall'art. 25 della L. reg. 28/2020)</p>	<p>Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio dell'attività di affittacamere e delle case e appartamenti per vacanze coloro che danno in locazione case e appartamenti di cui abbiano a qualsiasi titolo la disponibilità e sempre che non ricorrano le condizioni di cui all'art. 27, nonché coloro che danno in locazione ville, casali o appartamenti ad uso turistico in conformità alla L. 431/98 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo).</p>
<p>Molise</p>	<p>La legge regionale del Molise che regola l'attività ricettiva alla produzione di servizi per l'ospitalità (L. reg. 13/2002) non disciplina le locazioni turistiche.</p>
<p>Piemonte (artt. 5 della L. reg. 13/2017 e 14 del regolamento reg. 4/2018)</p>	<p>La locazione turistica è resa in unità abitative private fornite di servizi igienici e di cucina autonoma, o in parti di esse con pari requisiti, nonché delle dotazioni tipiche della civile abitazione, ivi compresa la sola fornitura di biancheria, se richiesta, e senza alcuna prestazione di servizi accessori e complementari. La locazione turistica può comprendere i servizi di ospitalità turistica di cui all'art. 11, alle seguenti condizioni:</p> <p>a) la pulizia e il cambio della biancheria avviene, esclusivamente, prima dell'inizio di ogni rapporto di locazione e non durante la permanenza dell'ospite;</p> <p>b) il ricevimento degli ospiti non è prestato in apposito locale di ricevimento.</p> <p>Ogni ulteriore aspetto giuridico, non regolamentato ed applicabile alle locazioni turistiche, resta assoggettato alle disposizioni generali del codice civile, alle leggi speciali, agli usi e alle consuetudini di riferimento.</p> <p>Le locazioni turistiche possono essere gestite:</p> <p>a) in forma diretta;</p> <p>b) in forma indiretta, da parte di agenzie o società di gestione di intermediazione immobiliare e da operatori professionali che intervengono quali mandatari o sublocatori.</p>
<p>Provincia Autonoma di Bolzano (art. 1 co. 1-bis della L. prov. 12/95 e L. prov. 10/2022)</p>	<p>Non sono soggette alla disciplina della presente legge le locazioni di camere e appartamenti nel caso in cui il vitto e l'alloggio non vengono prestati in forma imprenditoriale, purché:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non venga svolta un'attività di promozione o di intermediazione o non ci si avvalga della stessa; • a condizione che entro l'arco di un anno non vengano conclusi più di quattro contratti d'affitto per camera o appartamento. <p>Per questa forma di locazione non sono considerate prestazioni di servizio la messa a disposizione dell'attrezzatura e dell'arredamento nonché l'erogazione di acqua, energia e riscaldamento. L'applicazione dei contratti di locazione ai sensi del presente comma è ammissibile anche qualora l'attività ricettiva venga già esercitata ai sensi del co. 1 e non riguardi gli stessi locali.</p> <p>Il Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano con la L. prov. 10/2022 ha introdotto il limite massimo di pernottamenti turistici in Alto Adige e di conseguenza un limite massimo di posti letto, con la finalità di garantire alloggi alla popolazione residente.</p>
<p>Provincia Autonoma di Trento (art. 37-bis della L. prov. 7/2002)</p>	<p>La legge provinciale non individua i requisiti per configurare una locazione turistica, ma solo gli adempimenti all'art. 37-bis della L. prov. 7/2002.</p>

EFREM FERMO BASSO
REVISORE LEGALE

SARA BASSO
CONSULENTE DEL LAVORO

SILVIA BASSO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NADIA DE BORTOLI
CONSULENTE DEL LAVORO

FABIO ZAMBELLI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
CONTROLLER

CONSULENZA AZIENDALE E DEL LAVORO

Viale A. Palladio, 42 - 37138 Verona - T. +39 045 577694 - +39 045 577697 - C.F. e P. IVA 03486640232
info@bdzassociati.it - lavoro@bdzassociati.it - fiscale@bdzassociati.it - PEC: info@cert.studiobassodebortoli.it
www.bdzassociati.it

<p>Puglia (art. 10-bis della L. reg. 57/2018)</p>	<p>Le locazioni turistiche sono gli alloggi dati in locazione, in tutto o in parte, per finalità esclusivamente turistiche ai sensi dell'art. 1 co. 2 lett. c) della L. 431/98, e sono strutture ricettive non alberghiere alle quali si applicano solo le disposizioni di cui al presente Capo.</p>
<p>Sardegna (L. reg. 16/2017, come modificata dalla L. reg. 23/2018)</p>	<p>La legge regionale della Sardegna non individua i requisiti per configurare una locazione turistica, ma solo gli adempimenti all'art. 21-bis della L. reg. 16/2017, come inserito dall'art. 6 della L. reg. 23/2018.</p>
<p>Sicilia (L. reg. 27/96; D.A. 17.7.2022 n. 1783)</p>	<p>La legge regionale della Sicilia in tema di turismo (L. reg. 27/96) non disciplina le locazioni turistiche.</p> <p>Solo il Decreto Assessoriale 17.7.22 n.1783, introducendo gli adempimenti amministrativi legati al CIR e alla comunicazione dei flussi turistici ai fini Istat, fornisce la definizione di "alloggi per uso turistico": tutte le unità immobiliari, anche di proprietà di singoli soggetti, non soggette a classificazione, situate in immobili o parti di immobile, all'interno delle quali è offerta ospitalità e/o soggiorno per un periodo inferiore a 30 giorni di cui all'art. 4 del DL 24.7.2017 n. 50.</p>
<p>Toscana (art. 70 della L. reg. 86/2016, come modificata dalla L. reg. 24/2018)</p>	<p>Gli immobili o porzioni di essi locati per finalità turistiche devono possedere:</p> <p>a) i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione;</p> <p>b) le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente.</p>
<p>Umbria (art. 40 della L. reg. 8/2017)</p>	<p>La legge regionale dell'Umbria si limita ad affermare che gli alloggi ad uso turistico di cui all'art. 1 co. 2 lett. c) della L. 431/98 sono regolati ai sensi dell'art. 53 dell'Allegato 1 al DLgs. 79/2011, oltre ad individuare gli adempimenti.</p>
<p>Valle d'Aosta (artt. 2 e 5 della L. reg. 11/23)</p>	<p>Sono definiti "alloggi a uso turistico" (art. 2 co.1):</p> <p>1) le camere arredate ubicate in unità abitative rientranti nella categoria di destinazione d'uso ad abitazione permanente o principale di cui all'art. 73 co. 2 lett. d) della L. reg. 6.4.1998 n. 11 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta), a condizione che risulti prevalente il predetto uso;</p> <p>2) le camere e le unità abitative arredate rientranti nella categoria di destinazione d'uso ad abitazione temporanea di cui all'art. 73 co. 2 lett. d-bis), della L. reg. 11/98, che non siano oggetto di abilitazione per l'esercizio di attività turistico-ricettiva ai sensi delle leggi regionali 6.7.84 n. 33 (Disciplina della classificazione delle aziende alberghiere), 29.5.96 n. 11 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere), e 24.6.2002 n. 8 (Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto e norme in materia di turismo itinerante. Abrogazione della legge regionale 22.7.80, n. 34), o agrituristica ai sensi della legge regionale 4.12.2006 n. 29 (Nuova disciplina dell'agriturismo. Abrogazione della legge regionale 24.7.95 n. 27, e del regolamento regionale 14.4.98 n. 1).</p> <p>L'art. 5 disciplina le condizioni di esercizio dell'attività. Negli alloggi a uso turistico possono essere erogati esclusivamente i seguenti servizi:</p> <p>a) ricevimento;</p> <p>b) recapito telefonico del locatore;</p> <p>c) pernottamento;</p> <p>d) eventuale uso delle relative pertinenze;</p>

EFREM FERMO BASSO
REVISORE LEGALE

SARA BASSO
CONSULENTE DEL LAVORO

SILVIA BASSO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NADIA DE BORTOLI
CONSULENTE DEL LAVORO

FABIO ZAMBELLI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
CONTROLLER

CONSULENZA AZIENDALE E DEL LAVORO

Viale A. Palladio, 42 - 37138 Verona - T. +39 045 577694 - +39 045 577697 - C.F. e P. IVA 03486640232
info@bdzassociati.it - lavoro@bdzassociati.it - fiscale@bdzassociati.it - PEC: info@cert.studiobassodebortoli.it
www.bdzassociati.it

	<p>e) eventuale sola dotazione iniziale di biancheria;</p> <p>f) pulizia dei locali a ogni cambio di ospite;</p> <p>g) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento e, eventualmente, uso di ogni dotazione;</p> <p>h) manutenzione dei locali e degli impianti tecnologici, riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorati.</p> <p>È fatto divieto di erogare servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero ulteriori rispetto a quelli sopra indicati.</p>
<p>Veneto (art. 27-bis della L. reg. 11/2013 e successive modifiche e delibera attuativa 881/2015)</p>	<p>Gli alloggi in locazione per finalità esclusivamente turistiche, ai sensi dell'art. 1 della L. 431/98, senza prestazioni di servizi, sono strutture ricettive, non aperte al pubblico né soggette a classificazione, che assicurano esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas ed eventuale climatizzazione; • manutenzione dell'alloggio, riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorate; • pulizia dell'alloggio e, se richiesto, fornitura di biancheria, anche del bagno, entrambi esclusivamente ad ogni cambio dell'ospite.

Adempimenti

I soggetti che concedono in locazione immobili ad uso turistico sono tenuti anche ad **adempimenti amministrativi. In particolare:**

- i soggetti che locano immobili ad uso turistico **sono tenuti all'iscrizione al sito [AlloggiatiWeb](#)** per finalità di tutela della pubblica sicurezza (**art. 109** co. 3 del RD 773/31);
- in qualche caso, inoltre, alcune Regioni prevedono ulteriori adempimenti a carico dei locatori (la comunicazione delle unità abitative date in locazione ad uso turistico al Comune territorialmente competente, con possibilità di ottenere un codice identificativo dell'unità, la comunicazione dei flussi turistici a fini statistici).

Novità del DL 145/2023 (c.d. decreto "Anticipi")

L'**art. 13-ter** DL 18.10.2023 n. 145 (c.d. decreto "Anticipi" o "collegato" al Ddl. di bilancio 2024), convertito in L. 15.12.2023 n. **191**, ha introdotto alcuni obblighi per le unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, che troveranno applicazione a decorrere dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del Turismo per **l'assegnazione del CIN**. La banca dati in questione è stata istituita dal DL 34/2019 (c.d. "decreto crescita") convertito con L. 58/2019, con l'obiettivo di raccogliere i codici identificativi delle strutture, al fine di migliorare la qualità dell'offerta turistica e consentire la verifica della corrispondenza dell'offerta proposta a quella dichiarata in banca dati. Con il decreto 29.9.2021 n. 1782, il Ministero del Turismo ha individuato le modalità per la realizzazione e la gestione della banca dati, stabilendo che le regole di accesso alla piattaforma saranno definite da un protocollo d'intesa concluso tra il Ministero e le Regioni e le Province autonome entro 90 giorni dalla pubblicazione del decreto.

EFREM FERMO BASSO
REVISORE LEGALE

SARA BASSO
CONSULENTE DEL LAVORO

SILVIA BASSO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NADIA DE BORTOLI
CONSULENTE DEL LAVORO

FABIO ZAMBELLI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
CONTROLLER

CONSULENZA AZIENDALE E DEL LAVORO

I nuovi adempimenti per le unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche riguardano chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche, una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa e comprendono:

- **l'obbligo di dotarsi di un codice identificativo nazionale (CIN), assegnato dal Ministero del Turismo, il cui inadempimento è sanzionato con la sanzione pecuniaria da 800,00 a 8.000,00 euro** in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile. Se l'unità abitativa è dotata di un codice identificativo locale, l'ente territorialmente competente dovrà procedere all'automatica ricodificazione come CIN e alla trasmissione dei codici al Ministero del Turismo unitamente ai dati in suo possesso relativi alle unità immobiliari;
- **l'obbligo di esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento** o la struttura ricettiva, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici e di indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato. Tale obbligo riguarda anche i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e che gestiscono portali telematici. La mancata esposizione e indicazione del CIN è punita con la sanzione pecuniaria da 500,00 a 5.000,00 euro in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, applicata per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale la violazione sia stata accertata, oltre all'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato;
- **l'obbligo di dotarsi di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti e di estintori portatili** a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano, con la sanzione pecuniaria da 600,00 a 6.000,00 euro per ciascuna violazione accertata;
- **per le unità gestite in forma imprenditoriale, l'obbligo di rispettare i requisiti di sicurezza degli impianti come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente**, con le sanzioni previste dalla medesima normativa;
- **per le unità gestite in forma imprenditoriale, l'obbligo di presentare segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del Comune** nel cui territorio è svolta l'attività. La mancata presentazione della SCIA è punita con la sanzione pecuniaria da 2.000,00 a 10.000,00 euro, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

Cordiali saluti

Studio ass.to Basso De Bortoli Zambelli

EFREM FERMO BASSO
REVISORE LEGALE

SARA BASSO
CONSULENTE DEL LAVORO

SILVIA BASSO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NADIA DE BORTOLI
CONSULENTE DEL LAVORO

FABIO ZAMBELLI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
CONTROLLER

CONSULENZA AZIENDALE E DEL LAVORO