

# **DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER FINALITÀ TURISTICHE**

## **Articolo 1 (Finalità)**

1. La presente legge, al fine di fornire una disciplina uniforme a livello nazionale volta a fronteggiare il rischio di un turismo sovradimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali e a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento, definisce i seguenti principi in materia di locazioni per finalità turistiche, da intendersi applicabili anche alle locazioni brevi previste dall'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.
2. Le disposizioni della presente legge sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione.

## **Articolo 2 (Definizioni)**

1. Ai fini di quanto previsto dall'art. 53 dell'allegato 1 del decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, per "locazione per finalità turistiche" si intende il contratto di locazione con scopo turistico, quale vacanza, lavoro o altro motivo, avente ad oggetto il godimento di un immobile ad uso abitativo ubicato in un luogo diverso da quello di residenza della parte conduttrice, nonché le eventuali prestazioni accessorie costituite dai servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulato direttamente da colui che detiene legittimamente l'immobile o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.
2. Per i soli fini fiscali, resta fermo quanto previsto dall'art. 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, nonché dall'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178.

## **Articolo 3 (Codice identificativo nazionale)**

1. Al fine di assicurare la tutela della concorrenza, della sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità, il Ministero del turismo assegna un codice identificativo nazionale - CIN ad ogni immobile ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, dietro presentazione di apposita istanza da parte del legittimo detentore o del gestore dell'immobile, persona fisica o intermediario immobiliare.
2. I codici identificativi nazionali - CIN sostituiscono, ad ogni effetto, i codici identificativi regionali - CIR, anche se già assegnati dalle regioni competenti in virtù delle rispettive normative regionali.
3. A parziale modifica dell'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58:
  - a) il Ministero del turismo, a seguito dell'assegnazione del CIN, provvede all'inserimento dell'immobile nella banca dati nazionale istituita ai sensi dell'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58,

secondo le modalità operative da individuarsi con successivo decreto del Ministro del turismo, da adottare entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano;

b) le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano trasmettono al Ministero del turismo, ai fini dell'inserimento nella banca dati di cui al comma precedente, le informazioni inerenti sia agli immobili oggetto delle locazioni con finalità turistiche sia alle strutture ricettive. La classificazione delle strutture ricettive a livello nazionale, esclusivamente a tali fini, è rimessa al decreto ministeriale di cui al comma precedente, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni.

4. Chiunque concede in locazione un immobile ad uso abitativo per finalità turistiche, anche in qualità di intermediario, è tenuto ad esporre il CIN all'ingresso dell'unità immobiliare e ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato. I soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, hanno l'obbligo di indicare il CIN negli annunci pubblicati nei propri portali.

5. La violazione degli obblighi di cui al precedente comma 4 è punita con la sanzione pecuniaria da euro 300,00 ad euro 3.000,00 e con la sanzione accessoria dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare.

6. Chiunque concede in locazione un immobile ad uso abitativo per finalità turistiche privo di CIN è punito con la sanzione pecuniaria da euro 500,00 ad euro 5.000,00.

#### **Articolo 4 (Limitazioni delle locazioni per finalità turistiche)**

1. A pena di nullità la durata minima del contratto di locazione per finalità turistiche non può essere inferiore a due notti, fatta eccezione per l'ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare numeroso composto da almeno un genitore e tre figli.

2. La limitazione di cui al precedente comma si applica obbligatoriamente alle locazioni per finalità turistiche aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo siti nei centri storici delle città metropolitane.

3. I comuni collocati nella classe "alta" e "molto alta" di densità turistica, secondo le rilevazioni effettuate dall'ISTAT ed espresse in termini di quarto e quinto quintile secondo la tabella di classificazione dei comuni adottata dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 182, comma 2-bis, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, hanno facoltà di applicare la limitazione di cui al primo comma.

4. La previsione del termine minimo di durata di cui al comma 1 non si applica alle locazioni di immobili ad uso abitativo ubicati nei comuni classificati dall'ISTAT "a vocazione turistica" aventi una popolazione inferiore a 5.000 abitanti e nei comuni non collocati nella classe "alta" e "molto alta" di densità turistica, di cui al comma precedente.

#### **Articolo 5 (Locazione per finalità turistiche in forma imprenditoriale)**

1. L'attività di locazione di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche da chiunque esercitata in forma imprenditoriale, anche ai sensi dell'art. 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, direttamente o indirettamente per il tramite di società che svolgono attività di intermediazione immobiliare ovvero di gestione di portali telematici, è soggetta all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività, di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune del territorio in cui viene svolta l'attività, pena l'irrogazione di

una sanzione pecuniaria da euro 2.000,00 ad euro 10.000,00, fermo restando quanto previsto dal comma 6 del predetto articolo 19.

2. L'ISTAT, entro trenta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto-legge, definisce una specifica classificazione dell'attività di locazione di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche esercitata in forma imprenditoriale e provvede all'attribuzione di uno specifico codice ATECO.

#### **Articolo 6 (Sanzioni)**

1. Le funzioni di controllo e l'applicazione delle sanzioni sono esercitate dai comuni, attraverso gli organi di polizia locale, e dall'autorità di pubblica sicurezza, ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze.

#### **Articolo 7 (Oneri)**

1. All'attuazione della presente legge si provvede nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.