

DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER FINALITA' TURISTICHE

Articolo 1 (Finalità e ambito di applicazione)

1. La presente legge, al fine di fornire una disciplina uniforme a livello nazionale nonché di contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore, definisce i principi in materia di locazioni per finalità turistiche, da intendersi applicabili anche:

- a) al contratto di locazione breve previsto dall'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96;
- b) al contratto di locazione transitoria previsto dall'articolo 5 della legge 9 dicembre 1998, n. 434, di durata inferiore a trenta giorni;
- c) ad ogni altro contratto, comunque denominato, che abbia ad oggetto la concessione in godimento, per finalità turistiche, di unità immobiliari ad uso abitativo;
- d) per quanto compatibile, alle strutture turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

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'articolo 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 avente ad oggetto il godimento di un'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata in un luogo diverso da quello di residenza della parte conduttrice, stipulato direttamente da colui che la detiene legittimamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di una struttura con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

2. Il contratto di locazione per finalità turistiche può eventualmente avere ad oggetto prestazioni accessorie, quali la fornitura di biancheria e il servizio di pulizia dei locali.

3. A pena di nullità, il contratto di locazione per finalità turistiche avente ad oggetto uno o più immobili ad uso abitativo situati nelle zone territoriali omogenee A di cui all'art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 dei comuni capoluoghi delle città metropolitane, non può avere una durata inferiore a due notti consecutive.

4. Per i soli fini fiscali, resta fermo quanto previsto dall'art. 4 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, come di seguito modificato.

5. All'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, le parole "non più di quattro appartamenti" sono sostituite dalle seguenti: "non più di due appartamenti".

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, tramite apposita procedura automatizzata, un codice identificativo nazionale - CIN ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del locatore, ancorché già munito di un codice identificativo regionale – CIR rilasciato dalla regione competente.
2. Sul soggetto che presenta l'istanza di cui al comma 1 gravano le responsabilità connesse alla locazione e alla gestione dell'unità immobiliare, nei confronti della parte conduttrice, delle pubbliche amministrazioni e dei soggetti terzi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
3. L'istanza deve essere corredata dell'autocertificazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestante la sussistenza dei requisiti di cui ai successivi articoli 4 e 5 della presente legge.
4. I CIN, che devono contenere anche l'indicazione del numero di posti letto disponibili secondo quanto dichiarato nella relativa istanza, sostituiscono, ad ogni effetto, i codici identificativi regionali – CIR. I CIR già assegnati conservano la propria validità fino al termine di novanta giorni successivi alla pubblicazione della presente legge.
5. Secondo le modalità e i termini di cui ai precedenti commi 1 e 4, il Ministero del turismo assegna, tramite apposita procedura automatizzata e previa presentazione in via telematica della relativa istanza, un CIN alle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, definite ai sensi delle normative regionali vigenti.
6. 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, inserisce le unità immobiliari destinate alle locazioni per finalità turistiche e le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere 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 unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni;
 - b) salvo quanto previsto dal decreto ministeriale di cui alla precedente lettera a), sulle regioni e sulle province autonome di Trento e Bolzano non gravano, ai fini dell'inserimento nella banca dati, ulteriori obblighi di trasmissione di informazioni al Ministero del turismo.
7. La banca dati nazionale di cui al comma precedente è pubblica e liberamente consultabile sul sito istituzionale del Ministero del turismo.
8. Chiunque propone o concede in locazione un'unità immobiliare ad uso abitativo per finalità turistiche, anche in qualità di intermediario, è tenuto ad esporre il CIN all'ingresso dell'unità immobiliare e all'ingresso dell'edificio, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato.
9. I soggetti che gestiscono portali telematici hanno l'obbligo di indicare, negli annunci pubblicati nei propri portali, il CIN dell'unità immobiliare destinata alla locazione per finalità turistiche ovvero della struttura ricettiva, alberghiera ed extra alberghiera, previa verifica di corrispondenza con le informazioni riportate nella banca dati. È fatto divieto, in ogni caso, di pubblicare annunci privi di CIN.

Articolo 4

(Requisiti soggettivi del locatore per finalità turistiche)

Chiunque concede in locazione un'unità immobiliare ad uso abitativo per finalità turistiche deve essere in possesso anche dei seguenti requisiti soggettivi:

- a) non essere stato destinatario di un provvedimento definitivo applicativo di una delle misure di prevenzione previste dal libro I, titolo I, capo II del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- b) non aver riportato condanne a pene restrittive della libertà personale superiori a tre anni, per delitti non colposi, senza aver ottenuto la riabilitazione;
- c) non essere sottoposto a sorveglianza speciale o a misura di sicurezza personale nonché non essere stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza senza aver ottenuto la riabilitazione.

Articolo 5

(Requisiti degli immobili da destinare a locazione per finalità turistica)

1. Chiunque concede in locazione unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche è tenuto ad osservare gli obblighi riguardanti la prevenzione di incendi, come stabiliti, rispettivamente:
 - a) dal decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151 per gli immobili abitativi con un numero di posti letto superiore a venticinque;
 - b) dal titolo III del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, e successive modifiche ed integrazioni, per gli immobili abitativi con capacità ricettiva pari o inferiore a venticinque posti letto.
2. È fatto altresì obbligo di dotare ciascuna unità immobiliare concessa in locazione per finalità turistiche di dispositivi per la rilevazione del monossido di carbonio.
3. È vietato concedere in locazione unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche prive dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, stabiliti dalla normativa vigente, pena l'applicazione delle sanzioni ivi previste.

Articolo 6

(Locazione per finalità turistiche in forma imprenditoriale)

1. Chiunque eserciti l'attività di locazione per finalità turistiche in forma imprenditoriale, direttamente o tramite società che svolgono attività di intermediazione immobiliare ovvero di gestione di portali telematici, è soggetto, anche ai fini fiscali, alla disciplina generale dell'imprenditore, nonché 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'attività si intende esercitata in forma imprenditoriale anche ai sensi dell'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, come modificato dalla presente legge.

Articolo 7

(Sanzioni e responsabilità)

1. La violazione degli obblighi riguardanti l'obbligatoria esposizione ed indicazione del CIN di cui al precedente articolo 3, commi 8 e 9, è punita:
 - a) con la sanzione pecuniaria da euro 500,00 ad euro 5.000,00;
 - b) con la sanzione accessoria dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare, che dovrà essere applicata anche da parte dei gestori dei portali telematici eventualmente utilizzati.

2. Chiunque concede in locazione un immobile ad uso abitativo per finalità turistiche privo di CIN è punito con la sanzione pecuniaria da euro 800,00 ad euro 8.000,00
3. È altresì punito con la sanzione pecuniaria da euro 1.000,00 ad euro 5.000,00 chiunque concede in locazione per finalità turistiche per una durata inferiore a quella prevista dall'articolo 2, comma 3 uno o più immobili ad uso abitativo situati nelle zone territoriali omogenee A di cui all'art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 dei comuni capoluoghi delle città metropolitane.
4. La responsabilità del pagamento dell'imposta di soggiorno come prevista dall'articolo 4, comma 5-ter del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, si estende anche ai soggetti esercenti attività di intermediazione immobiliare e di gestione di portali telematici qualora abbiano incassato il canone o il corrispettivo, ovvero siano intervenuti nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, in relazione ai contratti di locazione per finalità turistiche di cui alla presente legge nonché ai contratti di albergo, alloggio, o comunque diversamente denominati, conclusi con le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere.
5. Le funzioni di controllo e l'applicazione delle sanzioni sono esercitate dai comuni, attraverso gli organi di polizia locale, e dagli ufficiali e dagli agenti di polizia giudiziaria, ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze.

Articolo 8 **(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.