

SCHEMA DI DECRETO-LEGGE RECANTE DISPOSIZIONI URGENTI PER LA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER FINALITÀ TURISTICHE

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione;

Visti gli articoli 1571 e seguenti del codice civile in materia di locazione;

Visto l'articolo 53 dell'allegato 1 del decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79 (codice del turismo);

Visto il decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, recante *“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”*, e, in particolare, l'articolo 4 rubricato *“Regime fiscale delle locazioni brevi”*;

Visto l'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 recante *“Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023”*;

Visto il decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, recante *“Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi”* e, in particolare, l'articolo 13-*quater*, comma 4, concernente *“Disposizioni in materia di locazioni brevi e attività ricettive”*;

Visto l'articolo 5 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 recante *“Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”*;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 recante *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”* e, in particolare, l'articolo 19 rubricato *“Segnalazione certificata di inizio attività – Scia”*;

Visto il decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni e integrazioni, recante *“Definizione ed ampliamento delle attribuzioni della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano ed unificazione, per le materie ed i compiti di interesse comune delle regioni, delle province e dei comuni, con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali”*;

Vista la legge 24 novembre 1981, n. 689, recante *“Modifiche al sistema penale”*;

Considerata la notevole diffusione del fenomeno delle locazioni per finalità turistiche sul territorio nazionale;

Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza, nell'ambito della potestà legislativa esclusiva dello Stato in materia di ordinamento civile e tutela della concorrenza e nel rispetto della potestà legislativa residuale in materia di turismo ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione, di definire misure volte a disciplinare a livello nazionale il settore delle locazioni per finalità turistiche, anche al fine di

contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore e prevedere il rispetto di requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli immobili dati in locazione;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del _____ 2023;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro del turismo;

EMANA

il seguente decreto-legge:

Articolo 1 (Finalità e ambito di applicazione)

1. Il presente decreto-legge, al fine di fornire una disciplina uniforme a livello nazionale per le locazioni per finalità turistiche, di contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore e di prevedere il rispetto di requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli immobili dati in locazione, 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. 431, 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) alle strutture turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere, limitatamente ai successivi articoli 3 e 6, comma 1.

2. Le disposizioni del presente decreto-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'articolo 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, fatta eccezione per l'ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare con almeno tre figli.

4. 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".

5. 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 modificato dal comma precedente.

6. Le disposizioni del presente decreto-legge, comprese quelle concernenti il regime sanzionatorio, sono applicabili anche nell'ipotesi in cui la locazione abbia ad oggetto una porzione dell'unità immobiliare ad uso abitativo di cui al comma 1.

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 ovvero di un codice identificativo rilasciato dal comune 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 al successivo articolo 4 del presente decreto-legge.

4. I CIN, che devono contenere i dati catastali relativi all'unità immobiliare e l'indicazione del numero di posti letto disponibili secondo quanto dichiarato nella relativa istanza, sostituiscono, ad ogni effetto, i codici identificativi regionali – CIR e i codici identificativi rilasciati dai comuni. I CIR e i codici identificativi comunali già assegnati conservano la propria validità fino al termine di sessanta giorni successivi all'entrata in funzione della banca dati nazionale istituita ai sensi dell'art. 13-*quater*, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, come modificato dal presente decreto-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) la banca dati raccoglie e ordina le informazioni inerenti alle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere e alle unità immobiliari destinate alle locazioni per finalità turistiche di cui al presente decreto;

b) salvo quanto previsto dal decreto ministeriale di cui al comma successivo, 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. 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. Le modalità operative e la classificazione delle predette strutture ricettive sono stabilite con successivo decreto del Ministro del turismo, da adottare entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni.

8. La banca dati nazionale di cui al comma 6 è pubblica e liberamente consultabile sul sito istituzionale del Ministero del turismo.

9. 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.

10. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici hanno l'obbligo di indicare, negli annunci ovunque pubblicati, il CIN dell'unità immobiliare destinata alla locazione per finalità turistiche ovvero della struttura ricettiva, alberghiera ed extra alberghiera, previa verifica di corrispondenza con il CIN riportato nella banca dati. È fatto divieto, in ogni caso, di pubblicare annunci privi di CIN.

11. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici comunicano periodicamente al Ministero del turismo i CIN e ogni altra informazione rilevante di cui agli annunci pubblicati. Con successivi atti o convenzioni il Ministero del turismo definisce il contenuto, le modalità e la periodicità della comunicazione.

Articolo 4

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

1. Chiunque concede in locazione unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche dotate, autonomamente ovvero unitamente ad altre unità immobiliari ubicate nello stesso stabile e concesse in locazione per finalità turistiche da parte del medesimo locatore, di un numero di posti letto superiore a venticinque è tenuto ad osservare gli obblighi riguardanti la prevenzione di incendi, come stabiliti dal decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 12-*bis* del decreto-legge 29 dicembre 2022, n. 198, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2023, n. 14.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non trovano applicazione, neanche ai fini del computo dei posti letto, nel caso in cui la locazione abbia ad oggetto soltanto una porzione dell'unità immobiliare nella quale risulti stabilita la residenza del locatore.

3. È fatto altresì obbligo di dotare ciascuna unità immobiliare concessa in locazione per finalità turistiche di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio, nonché di un adeguato numero di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni facilmente accessibili e visibili e, in ogni caso, in prossimità degli accessi e in vicinanza di aree di maggior pericolo.

4. È vietato concedere in locazione unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche prive dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, come prescritti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 e successive modifiche e integrazioni nonché dalla normativa regionale vigente.

Articolo 5

(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 (SCIA), 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 dal presente decreto.

Articolo 6 (Sanzioni e responsabilità)

1. La violazione degli obblighi riguardanti l'obbligatoria esposizione e indicazione del CIN di cui al precedente articolo 3, commi 9 e 10, è punita:
 - a) con la sanzione pecuniaria da euro 500,00 ad euro 5.000,00 per ciascuna unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione;
 - b) con la sanzione accessoria dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare relativo alla medesima unità immobiliare, che dovrà essere applicata anche da parte dei gestori dei portali telematici eventualmente utilizzati.
2. Chiunque concede in locazione un'unità immobiliare ad uso abitativo per finalità turistiche priva di CIN è punito con la sanzione pecuniaria da euro 800,00 ad euro 8.000,00 e con la sanzione accessoria dell'incapacità, per un periodo di due mesi, di concedere in locazione unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche.
3. È 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 dal precedente articolo 2, comma 3, una o più unità immobiliari ad uso abitativo situate nelle zone territoriali omogenee A di cui all'art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 dei comuni capoluoghi delle città metropolitane. La sanzione pecuniaria si applica per ciascuna unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione.
4. È punito con la sanzione pecuniaria da euro 600,00 ad euro 6.000,00 chiunque concede in locazione unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche prive dei requisiti previsti dal precedente articolo 4.
5. Il comune nel cui territorio è ubicata l'unità immobiliare concessa in locazione, attraverso gli organi di polizia locale, esercita le funzioni di controllo e applica le sanzioni di cui al presente decreto-legge, in conformità alle disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689. I relativi proventi sono incamerati dal medesimo comune e sono destinati a finanziare interventi per politiche in materia di turismo e interventi concernenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Articolo 7 (Clausola di neutralità finanziaria)

1. All'attuazione del presente decreto-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.