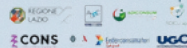


ABITARE IL CAMBIAMENTO

Città vivibili e Cittadini consapevoli



# LOCAZIONI TURISTICHE AFFITTI BREVI

Realizzato nell'ambito del Piano provvisorio di attività annuale per la tutela dei consumatori e degli utenti – annualità 2024” approvato con DGR n. 966 del 22/11/2024

PROMOSSO DA:



 [www.adicu.it](http://www.adicu.it) - [segreteria@adicu.it](mailto:segreteria@adicu.it)

 Via Val Varaita 8 - 00141 - Roma - T. 06.88642693



---

## PREMESSA

Il **contratto di locazione** ad uso abitativo con finalità turistiche è un **contratto consensuale ad effetti obbligatori** per mezzo del quale il **locatore si obbliga a concedere al conduttore un diritto personale di godimento su di un immobile**, in cambio di un corrispettivo. Questa particolare tipologia di contratto presuppone che la durata della concessione non sia superiore ai 3 mesi e che sia predisposto a soddisfare esigenze abitative temporanee per l'unica finalità turistica

La **locazione breve**, invece, è stata introdotta per determinare un regime fiscale agevolato di cui **si possono valersi soggetti privati che danno in affitto immobili o porzioni di essi** ad uno stesso inquilino, per periodi non superiori a 30 giorni l'anno.

---

## ATTIVITA' DI AFFITTACAMERE

L'attività di affittacamere consiste nell'affitto di uno a più stanze del proprio appartamento a terzi per brevi periodi in cambio di un compenso.

La natura di questo contratto è la **temporaneità** e non stabilità. Il periodo di affitto non deve essere prolungato per cui il soggiorno è di breve durata.

L'attività di affittacamere presuppone al contempo **la fornitura di diversi servizi come: fornitura biancheria, pulizia giornaliera delle stanze, utenze quali gas, luce, acqua.**

Ai sensi della legge n. 217/1983 per esercitare l'attività di affittacamere la struttura può avere fino a 6 camere con un massimo di 12 posti letto (in caso contrario si passa ad attività alberghiera) e deve essere ubicata in non più di due appartamenti all'interno dello stesso edificio.

**La regolazione di questa attività trova più specifica disciplina all'interno di leggi regionali** che ampliano ed integrano la disciplina nazionale generale. In particolare le regioni stabiliscono requisiti minimi per l'esercizio dell'attività di affittacamere tra i quali: qualità del servizio, arredi, servizi igienici,



impiantistica; si stabilisce inoltre che nel prezzo dell'affitto debbano essere comprese: pulizia, fornitura di energia elettrica, cambio della biancheria. Sul punto la **Regione Lazio**, per il tramite della direzione regionale turismo, ha attivato un'area tematica con la possibilità di indirizzare quesiti e problematiche circa l'applicazione dei regolamenti regionali attuativi per le attività **extra-alberghiere**. A tal proposito è importante sottolineare che alcune città e comuni hanno imposto limiti o divieti sull'affitto a breve termine per preservare l'equilibrio tra gli interessi dei residenti locali e l'impatto del turismo sulla comunità.



Nello stesso edificio devono svolgersi ed essere forniti gli eventuali servizi complementari. E' bene sottolineare che **le prestazioni accessorie** (quale anche la pulizia della camera) **costituiscono il discrimine e consentono di distinguere l'attività di affittacamere e normale locazione dell'alloggio**, nella quale il locatore resta completamente estraneo alla vita del conduttore. In mancanza dei suddetti servizi accessori non si può qualificare l'attività di affittacamere.

Il contratto che regola la locazione di immobili da adibire ad attività di affittacamere è regolato dalla normativa sulle locazioni alberghiere, per cui è di durata novennale e il canone è soggetto ad aggiornamento come stabilito per legge. Il resto dell'abitazione che non vuole essere adibita ad **affittacamere** può essere utilizzata come propria abitazione. In questo caso per determinare quale sia la disciplina da applicare (se una parte dell'immobile è destinata ad essere abitata dal locatore) bisognerà determinare quale sia l'uso prevalente dell'immobile, non essendo sufficiente il semplice raffronto delle superfici dell'immobile destinate all'**uso residenziale** o all'uso per **affittacamere**.

## **BED & BREAKFAST**

Il **Bed & Breakfast** è un forma di soggiorno che offre il pernottamento e la prima colazione.

Principalmente praticata da famiglie che posseggono appartamenti con più camere e spesso **gestito in modo non professionale**. Per esercitare l'attività suddetta non è necessario aprire la Partita Iva o essere iscritti presso il Registro di commercio della Camera di Commercio poiché molte regioni non considerano l'attività come vera e propria attività commerciale.

Colui che gestisce ed è proprietario del bed and breakfast ha l'obbligo di dotarsi di un bollettino dove dovrà annotare tutti i singoli pagamenti e di conseguenza conservare tutte le fatture degli acquisti inerenti all'attività. Il titolare dell'attività dovrà applicare la ritenuta di acconto per gli importi che superano i 77,47 euro.



I proventi derivanti dall'attività di **Bed & Breakfast**, al fini IRPEF, sono contenuti nella colonna "*redditi diversi*" in quanto **l'attività non viene esercitata abitualmente**. Questo tipo di attività diventa dunque molto interessante per chi non ha voglia di gestire forme di burocrazia troppo complicate: infatti **non è prevista la tenuta dei libri contabili obbligatori, non bisogna tenere il registro dei beni ammortizzabili, nè bisogna seguire tutte le incombenze derivanti dall'assunzione di dipendenti, come la busta paga**. Questo tipo di attività dunque non sarà considerata imprenditoriale qualora: il proprietario sia aiutato dai membri della propria famiglia; il proprietario viva nell'edificio dove è ubicata l'attività di Bed and Breakfast; l'attività venga esercitata senza mezzi organizzati. E' ammesso che vi sia l'aiuto di persone esterne alla famiglia ma solo quando l'assistenza fornita sia occasionale.

**Il bed & breakfast (B&B) costituisce attività ricettizia a conduzione familiare la fornitura di servizi di alloggio e di prima colazione in un contesto di unità abitativa a destinazione d'uso residenziale**. Si specifica che possono venire offerte all'ospite solo colazioni con alimenti confezionati da coloro che per legge possono produrli, cercando di favorire alimenti tipici del luogo.

La predetta attività è gestita da privati che avvalendosi dell'organizzazione

familiare utilizzano parte dell'abitazione in cui dimorano stabilmente. Alcune stelle o classificazione è prevista ma solo requisiti da soddisfare.

Per creare un **bed & breakfast** (B&B) beninteso non servono cambi d'uso dell'immobile.

## CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE

In questa categoria rientrano le unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma senza l'offerta di servizi centralizzati.

Va precisato che la gestione di case e appartamenti per vacanze non deve ricomprendere la somministrazione di cibi e bevande.

Solitamente è prevista una classificazione in stelle o simboli.



### CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE TURISTICHE

#### Strutture ricettive alberghiere e paralberghiere

alberghi  
motels  
residenze turistico alberghiere  
alberghi diffusi

residenze d'epoca alberghiere  
bed and breakfast organizzati in forma imprenditoriale  
residenze della salute / beauty farm  
altre strutture

#### Strutture ricettive extralberghiere

esercizi di affittacamere  
attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast  
case per ferie  
unità abitative ammobiliate ad uso turistico  
strutture ricettive - residence  
ostelli per la gioventù  
attività ricettive in esercizi di ristorazione  
alloggi nell'ambito dell'attività agrituristica

attività ricettive in residenze rurali  
foresterie per turisti  
centri soggiorno studi  
residenze d'epoca extralberghiere  
rifugi escursionistici  
rifugi alpini  
Altre strutture

#### Strutture ricettive all'aperto

villaggi turistici  
campeggi

campeggi nell'ambito delle attività agrituristiche  
parchi di vacanza

#### Strutture ricettive di mero supporto

aree sosta

## AIRBNB

Simile ma con dei caratteri di differenza è l'attività di Airbnb ovvero una locazione turistica ma priva della colazione o di altri servizi aggiunti; solitamente questa attività include offerte di stanze private o interi appartamenti. Entrambe queste forme di "dimora" potrebbero arrecare un pregiudizio alla tranquillità e sicurezza dei condomini poiché molto di frequente queste attività vengono svolte all'interno di condomini.

Esiste la possibilità di vietare lo svolgimento di attività come i Bed & Breakfast o affitti brevi di stanze o interi appartamenti ma vigono a riguardo diverse condizioni.

I divieti possono essere previsti solo nel regolamento di condominio, che ha natura contrattuale ed è redatto dal costruttore, o dal primo proprietario, ed essere accettato dai successivi acquirenti. Qualora il divieto non sia presente nel suddetto regolamento originario può essere deliberata all'unanimità dei condomini la clausola di divieto di svolgimento di attività di Bed and Breakfast o Airbnb all'interno del condominio.

Queste clausole devono essere scritte chiaramente e senza espressioni che possano portare ad incertezze e devono essere trascritte e portate a conoscenza di un eventuale acquirente per essere a lui opponibili. La chiarezza della clausola di divieto presuppone che i condomini vogliano inibire l'uso di stanze per soggiorni temporanei o giornalieri in modo da evitare che il condominio sia frequentato in maniera incontrollabile da estranei che potrebbero porre in essere comportamenti pregiudizievoli per i condomini.

## **GLI AFFITTI TURISTICI: COME SI TUTELA LA CONVIVENZA CONDOMINIALE?**

Evidente oggi il problema della concentrazione di un numero rilevante di unità immobiliari destinate all'attività di locazione all'interno di strutture condominiali. Anche a seguito della riforma dell'art. 13-ter del D.l. n. 145 del 2023, convertito con legge n. 191 del 2023, rimane il rischio che l'aumentare delle attività turistiche comprometta la convivenza condominiale.

A tal proposito vi sono delle garanzie per i condomini: nel regolamento di condominio vi può essere la previsione di un divieto di destinazione delle unità immobiliari per finalità turistiche.

Questo divieto deve essere approvato all'unanimità dei condomini e riferito chiaramente ed esplicitamente a tali attività. Qualora il divieto mancasse nel regolamento condominiale vi è il potere per l'amministratore di disciplinare l'uso delle cose comuni e il potere dell'assemblea di approvare le norme circa l'uso delle cose comuni.



Questo divieto deve essere approvato all'unanimità dei condomini e riferito chiaramente ed esplicitamente a tali attività. Qualora il divieto mancasse nel regolamento condominiale vi è il potere per l'amministratore di disciplinare l'uso delle cose comuni e il potere dell'assemblea di approvare le norme circa l'uso delle cose comuni.

A tal proposito, spesso, il diffuso utilizzo degli appartamenti come attività di locazione turistica influisce sull'uso delle cose comuni condominiali, per le quali si stabilisce che la loro destinazione non può essere alterata da nessun condomino.

Il Tribunale di Milano, con la **sentenza n. 11624 del 2019**, chiarisce che **il decoro condominiale deriva dall'insieme dei comportamenti di convivenza civile che, qualora nel condominio vi siano attività di affittacamere o bed & breakfast, potrebbe essere lesa da: rumore delle valige che vengono trascinate, vociare degli ospiti all'arrivo o alla partenza, abbandono di rifiuti negli spazi condominiali o altre attività.**

Sotto il profilo civilistico non si registrano novità operate dall'art. 13-ter; per cui continueranno ad operare: l. n. 431/1998 e l'art. 53 del Codice del turismo per il quale *“gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione”*.

Si propende per la soluzione dell'obbligatorietà della forma scritta.

## LA BANCA DATI NAZIONALE

Ai sensi dell'articolo 13-quater, comma 4, del Decreto-Legge n. 34/2019, convertito con legge n. 58/2019 il legislatore ha istituito, in accordo con le Regioni e con le Province Autonome di Trento e Bolzano, presso il ministero del turismo la **Banca Dati per le Strutture Ricettive** e degli immobili destinati a locazione turistica e breve (BDSR), ai sensi dell'art. 4 del Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96, identificati mediante un codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza, fermo restando quanto stabilito in materia dalle leggi regionali. La banca dati nazionale è **uno strumento volto ad implementare il coordinamento informativo tra i dati delle amministrazioni statali e territoriali** raccogliendo ed ordinando le informazioni inerenti alle strutture ricettive e agli immobili, di cui al presente comma, e contribuendo alla realizzazione di una mappa territoriale dei singoli esercizi ricettivi su scala nazionale identificabili tramite un Codice identificativo regionale (CIR).



Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano trasmettono al Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo i dati inerenti alle strutture ricettive e agli immobili di cui al presente comma con i relativi codici identificativi regionali, ove adottati. Le informazioni contenute all'interno della banca nazionale concernono i seguenti profili: tipologia di alloggio, ubicazione, capacità ricettiva, soggetto che esercita l'attività ricettiva, **Codice Identificativo Nazionale** (CIN) ove adottato o codice alfanumerico univoco. Ai sensi dell'art. 13-ter, co. 2, del Decreto-Legge n. 145/2023, convertito con Legge n. 191/2023, si prevede che nel caso in cui le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano abbiano messo in atto procedure di attribuzione di specifici codici identificativi alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e a contratti di locazione breve ai sensi dell'art. 4 del Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96, nonché alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, l'ente territoriale sia tenuto all'automatica ricodificazione dei suddetti codici identificativi assegnati come CIN, aggiungendo ai codici regionali e provinciali un prefisso alfanumerico fornito dal Ministero del turismo, e alla successiva trasmissione al medesimo Ministero dei CIN e dei relativi dati in suo possesso inerenti alle medesime strutture turistico-ricettive e unità immobiliari locate, ai fini dell'iscrizione nella banca dati nazionale ai sensi dell'art. 13-quater, co. 4, del Decreto-Legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 28 giugno 2019, n. 58.



Per le esigenze di contrasto dell'evasione fiscale e contributiva, le informazioni contenute nella banca dati sono rese disponibili all'Amministrazione finanziaria e agli enti creditori per le finalità istituzionali (art. 13-quater, co. 4, del Decreto-Legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 28 giugno 2019, n. 58).

Ai fini del rafforzamento delle attività di analisi di cui al co. 12 del Decreto-Legge n. 145/2023, i risultati dei controlli sono comunicati anche alla direzione provinciale dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente in base al domicilio fiscale del trasgressore.



## **CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE (CIR)**

Il Codice Identificativo Regionale (CIR) è un codice alfanumerico che può variare in base ai singoli criteri adottati dalla regione che lo genera, esso ricomprende al suo interno: il codice ISTAT del comune, della provincia o della regione, l'indicazione della tipologia di struttura ricettiva, un numero progressivo. Il rilascio del **Codice identificativo regionale (CIR) è subordinato ad una istanza da parte del locatore della struttura verso la propria regione di competenza**, a condizione che quest'ultima abbia introdotto la banca dati regionale (BSDR), in caso positivo si determina il successivo ingresso della struttura al suo interno.

I soggetti in possesso di una multi-proprietà sono automaticamente esclusi dalla possibilità di svolgere l'attività di affitti brevi, salvo che, non agiscano nell'illegalità, dal momento che la nuova normativa in vigore dal 1° gennaio non contempla per loro la possibilità di richiedere il CIN. Ne consegue che dall'inizio del 2025 migliaia di appartamenti si trovino in una fase di stasi a causa dell'impossibilità di procedere con la richiesta del numero identificativo volto al loro riconoscimento.

### **LE NOVITA' INTRODOTTE DALL'ART. 13-TER DEL D.L. N. 145/2023**

Ritornando alla disciplina prima menzionata delle locazioni per finalità turistiche, locazioni brevi o attività turistico-ricettive l'art. 13-ter del D.L. n. 145 del 2023 ha stabilito delle novità che mirano principalmente a contrastare l'evasione fiscale nel mercato delle locazioni a fini turistici e assicurare la tutela della trasparenza e della concorrenza nel mercato delle locazioni con finalità turistica c.d. brevi.



In particolare la disciplina dell'art. 13-ter ha **introdotto il codice CIN** (codice identificativo nazionale), un numero identificativo assegnato in maniera automatizzata dal Ministero del turismo. Il codice viene assegnato alle unità immobiliari a uso abitativo destinate alle locazioni brevi.

Questa assegnazione contribuisce all'obiettivo di creare una Banca Dati Nazionale che incrementi la trasparenza nel mercato delle attività turistiche di locazione.

L'identificativo alfanumerico viene assegnato previa presentazione con modalità telematica di un'istanza da parte del locatore o soggetto titolare della struttura, con annessa dichiarazione sostitutiva dei dati catastali, del locatore e della presenza dei requisiti di sicurezza degli impianti.

Questi ultimi costituiscono condizione necessaria per l'ottenimento del CIN sia se l'attività è gestita in forma imprenditoriale o meno.

Lo svolgimento delle attività di locazione per finalità turistiche brevi in forma imprenditoriale costituisce un ulteriore cardine della disciplina, per cui: chiunque eserciti l'attività di locazione in forma imprenditoriale ha l'obbligo di **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** (SCIA), presso il SUAP del comune dove viene esercitata l'attività. Chi destina più di 4 immobili a locazione breve sarà soggetto alla presunzione di imprenditorialità come stabilito dalla legge di Bilancio del 2021.

Il rilascio del **Codice Identificativo Nazionale** (CIN) presuppone che il titolare della struttura sia già in possesso del CIR. Il nuovo Codice Identificativo Nazionale (CIN) non sostituisce il **Codice Identificativo Regionale** (CIR), ma quest'ultimo funge da requisito ai fini dell'ottenimento del CIN, salvo i casi in cui tale codice non sia previsto dalla normativa regionale o provinciale. Inoltre, le relative disposizioni regionali rimangono valide e gli operatori hanno l'obbligo di rispettarle.

Ai sensi dell'art. 13-ter, co. 3, del Decreto-Legge n. 145/2023, convertito con Legge n. 191/2023, si prevede che le regioni e le province autonome che non hanno disciplinato le procedure di attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale ovvero nel caso delle regioni e delle province autonome che hanno già attivato delle banche dati territoriali e che non hanno attribuito il codice regionale e provinciale nel termine di conclusione del procedimento previsto dalla propria normativa, l'istanza dovrà essere presentata entro dieci giorni dalla data di scadenza del termine di conclusione del procedimento.

Diversamente, nel caso di omessa ricodificazione dei codici da parte delle regioni e delle province autonome che hanno già attivato banche dati territoriali e di omessa trasmissione dei codici e dei relativi dati al Ministero del turismo, l'istanza dovrà essere presentata, per i titolari di codici regionali o provinciali assegnati antecedentemente alla data di effettiva applicazione delle seguenti disposizioni, entro il termine di sessanta giorni decorrenti da tale data e, per i titolari di codici regionali o provinciali assegnati successivamente alla data di effettiva applicazione delle seguenti disposizioni, nel termine di trenta giorni decorrenti dalla data di attribuzione del codice regionale o provinciale.

# COME OTTENERE IL CIN?



## 1 CHI PUÒ RICHIEDERLO?

Il titolare o il gestore di una struttura ricettiva o di un immobile destinato alla locazione breve o per finalità turistiche.

## 2 COME OTTENERE IL CIN?



Clicca il pulsante "Ottieni CIN" sull'homepage della Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR) e accedi tramite identità digitale, poi segui le istruzioni per l'ottenimento del CIN.

## 3 DOPO L'ACCESSO, COSA POSSO FARE?

Puoi visualizzare le strutture di tua competenza e richiedere un CIN per ogni struttura.



## 4 COME RICHIEDO IL CIN PER UNA STRUTTURA?

Clicca su "Dettaglio scheda" della struttura visualizzata, compila eventuali dati mancanti e prendi visione dell'informativa. Clicca sul pulsante "Ottieni CIN".

**OTTIENI CIN**

## 5 POSSO AVERE UN DOCUMENTO CHE ATTESTA L'ASSEGNAZIONE DEL CIN?

Dopo l'e-mail di notifica di assegnazione del CIN, accedi alla BDSR e scarica il PDF della creazione del CIN protocollato dal Ministero del Turismo.



In questi casi il Ministero del turismo trasmette immediatamente il codice così generato agli enti detentori di una banca dati territoriale funzionante e resa interoperabile con la propria banca dati o comunque entro sette giorni dalla sua attribuzione. Inoltre, ai sensi dell'articolo 13-ter, comma 12, del Decreto-Legge n. 145/2023, convertito con legge n. 191/2023, è previsto che l'agenzia dell'entrate e la guardia di finanza si adoperino al fine di effettuare specifiche analisi del rischio orientate prioritariamente all'individuazione di soggetti che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive del codice identificativo nazionale (CIN), da sottoporre a controllo.

### **TERMINI PER L'OTTENIMENTO DEL CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN)**

I titolari delle strutture ricettive ed immobiliari che siano già in possesso del CIR possono richiedere il codice identificativo nazionale (CIN) entro il **1° gennaio 2025**, mentre le strutture che hanno ottenuto il codice identificativo regionale (CIR) dopo il 2 novembre 2024 possono richiedere il codice identificativo nazionale (CIN) entro 30 giorni dalla data di attribuzione del codice identificativo regionale (CIR) ma qual ora tale termine dovesse scadere anteriormente al 1° gennaio 2025, si avrà comunque tempo fino a quest'ultima data. Se la regione o la provincia autonoma non prevede il rilascio del codice identificativo regionale, l'obbligo di acquisire ed

esporre il codice identificativo nazionale decorre dal 1° gennaio 2025. In aggiunta, con riguardo ai codici assegnati precedentemente alla data di effettiva applicazione delle seguenti disposizioni, la ricodificazione e la trasmissione avvengono nel termine di trenta giorni decorrenti da tale data. In tutti gli altri casi, la ricodificazione e la trasmissione avvengono immediatamente e comunque entro sette giorni dall'attribuzione del codice regionale o provinciale.





## **OBBLIGHI DI ESPOSIZIONE**

Il CIN dovrà essere esposto all'esterno dello stabile in cui si trova la struttura concessa in locazione, rispettando eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, ed indicati all'intero di ogni annuncio pubblicitario dell'immobile, sia online che all'interno dei supporti cartacei.

Nei casi in cui la normativa regionale preveda l'esposizione del codice identificativo regionale (CIR) al di fuori dell'immobile, questo dovrà essere esposto insieme al codice identificativo nazionale (CIN).

Con riferimento agli alloggi ad uso turistico superiore a 30 giorni, l'obbligatorietà relativa all'esposizione del CIR è dipendente dalle disposizioni previste dalla singola regione di appartenenza.

Tuttavia, la nuova disciplina dispone l'obbligo di esposizione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) pertanto l'esonero dall'esposizione non rileva.

In aggiunta l'esonero dell'indicazione del CIR e del CIN persiste nei confronti delle locazioni non turistiche per un periodo di tempo superiori a 30 giorni e per le strutture disposte all'interno di una regione in cui il CIR non è mai stato istituito, in quest'ultimo caso l'obbligo di esposizione sussiste solo nei confronti del codice identificativo nazionale (CIN).



## OBBLIGHI DI SICUREZZA

Come previsto dall'art. 13-ter, co. 7, del Decreto-Legge n.145/2023, **le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione**, per finalità turistiche o ai sensi dell'art. 4 del Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96, gestite nelle forme imprenditoriali di cui al co. 8, **sono munite dei requisiti di sicurezza degli impianti**, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

Le unità immobiliari devono quindi provvedere all'**installazione di dispositivi di rilevamento di gas combustibili**, monossido di carbonio e l'obbligo di estintori portatili (conformemente alle disposizioni previste all'interno dell'All. I, punto 4.4, del DM dell'Interno del 3 settembre 2021).

Con riferimento all'**obbligo di estintori portatili** si prevede che tali dovranno essere esposti in luoghi visibili e accessibili, vicino alle vie di accesso e alle aree di maggior pericolo.

È obbligatorio situare **un estintore ogni 200 metri quadrati** di pavimento o frazione e per ogni piano della struttura destinata alla locazione. Il titolare che esercita l'attività di locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'art. 4 del Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96, in forma imprenditoriale, anche ai sensi dell'art. 1, co. 595, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178, ha inoltre l'**obbligo di presentare la segnalazione certificato di inizio attività** (SCIA) con annesse attestazioni e allegati previsti, presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune di riferimento.

Queste ultime devono, inoltre, essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.



Gli obblighi precedentemente descritti non trovano applicazione nei confronti delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, per le quali sussistono specifiche normative di sicurezza.

## SANZIONI

Ai sensi dell'articolo 13-ter, comma 9, del Decreto-Legge n. 145/2023, convertito con legge n. 191/2023, si prevede che il mancato adempimento delle nuove disposizioni di legge commina **diverse sanzioni pecuniarie a seconda della tipologia di azione posta in essere.**



Si puniscono con una sanzione pecuniaria da un minimo di 800 a un massimo di 8.000 euro gli immobili destinati alla locazione turistica o breve non muniti del CIN, da un minimo di 500 a un massimo di 5.000 euro gli immobili destinati alla locazione turistica o breve che non hanno provveduto all'esposizione del CIN, prevedendo conseguentemente la rimozione immediata degli annunci pubblicitari irregolari pubblicati.

In caso di **mancata sussistenza dei requisiti di sicurezza si applicano le sanzioni regionali o statali attualmente in vigore**, in caso di assenza dei rilevatori di gas combustibili e monossido e degli estintori portatili è prevista una sanzione pecuniaria da un minimo di 600 a un massimo di 6.000 euro. In caso di mancata osservanza dell'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), è prevista l'applicazione di una pena pecuniaria da un minimo di 2.000 a un massimo di 10.000 euro, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

Le seguenti disposizioni al co. 9 non trovano applicazione se la violazione posta in essere è sanzionata all'interno della normativa regionale.

Ai sensi dell'art. 13-ter, co. 11, del Decreto-Legge n. 145/2023, convertito con Legge n. 191/2023, si **prevede che alle funzioni di controllo e verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative** (art. 13-ter, co. 9, Decreto-Legge n. 145/2023, convertito con Legge n. 191/2023) **provvedono anche i comuni nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva,**

alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, attraverso gli organi di polizia locale.

I relativi proventi sono incamerati dalle casse comunali e sono destinati a finanziare investimenti per politiche in materia di turismo e interventi concernenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

### **AFFITTI TURISTICI I MODELLI E LE NOVITA' NEL 730**

Ai fini dell'applicazione della disciplina sulle locazioni brevi è necessario avere un quadro generale sugli elementi distintivi che caratterizzano questo tipo di attività. La destinazione dell'immobile rientra nella categoria catastale gruppo A per cui viene richiesto che l'immobile sia ad uso abitativo.

La durata della locazione è da intendersi per ogni singola pattuizione contrattuale non superiore a 30 giorni, per cui se dovesse eccedere in detta misura bisognerà provvedere agli obblighi di registrazione del contratto.

Il locatore deve essere una persona fisica e in qualità di proprietario, sublocatore o comodatario non potrà destinare più di quattro immobili per attività di locazione

breve poiché al superamento di tale soglia l'attività dovrà considerarsi rientrante nella disciplina dell'attività imprenditoriale. La persona fisica esercente l'attività di locazione breve può agire direttamente ma anche per il tramite di piattaforme telematiche o agenzie immobiliari che mettono in contatto domanda e offerta (locatore e conduttore). Il locatore potrà offrire servizi accessori compresi o scorporati dall'offerta di locazione.

Non solo sanzioni o obblighi per chi vuole locare appartamenti o immobili per finalità turistico-ricettive ma anche novità dal punto di vista fiscale.

La **legge di Bilancio 2024 ha alzato l'aliquota della cedolare secca sulla locazioni brevi al 26%**, cinque punti superiore rispetto all'aliquota sulle locazioni di durata superiore a 30 giorni.



Per chi produce redditi da locazioni turistiche derivanti da più appartamenti nella dichiarazione dovrà scegliere su quale canone applicare la cedolare al 21%, mentre pagherà l'imposta del 26% sugli altri affitti.

Per chi possiede solo un immobile l'aliquota resta al 21%. La scelta si effettua mediante dichiarazione dei redditi che avverrà tramite **compilazione del modulo 730**.

Le principali novità riguardano i codici da indicare che consentono di effettuare le scelte (quadro B cedolare secca): codice 1 nel caso di contratti di locazione ordinaria (aliquota al 21% o 10% nel caso di canone concordato) per i quali non sono previsti limiti al numero di immobili sui quali si applica l'agevolazione e non si sommano agli immobili destinati alla locazione breve; codice 2 nel caso di locazioni brevi soggette ad aliquota del 21%; codice 3 per i contratti di locazione breve con tassazione al 26%.

**La nuova aliquota sostitutiva della cedolare secca del 26% si applica ai redditi di locazione maturati dal 1° gennaio 2024** non considerando la data di stipula dei contratti e della percezione dei canoni ma solo a partire dal secondo immobile in locazione. In base all'articolo 26 del Tuir si stabilisce che la cedolare del 26% si applichi per i redditi derivanti da locazioni brevi maturati "*pro-rata temporis*" (in proporzione al tempo) quindi indipendentemente dalla data di stipula dei contratti e dalla percezione dei canoni, salvo la possibilità di scegliere l'aliquota ridotta al 21% per un'unica unità immobiliare scelta dal locatore in fase di dichiarazione dei redditi.

Le imprese, anche individuali, non possono agevolarsi della tassazione della cedolare secca.

Per chi dichiara più di quattro immobili la legge di bilancio 2021 ha introdotto la "*presunzione di imprenditorialità*" e l'obbligo quindi di compilare il riquadro dei redditi di impresa. Per le **attività che rientrano sotto la sfera dell'imprenditorialità** il contribuente dovrà: aprire la Partita IVA, registrare l'attività come reddito di impresa e rispettare gli obblighi contabili previsti per le attività commerciali.

Anche gli intermediari dovranno trattenere il 21% e riversarlo con F24. La normativa ha interessato infatti sia i soggetti che esercitano attività d'intermediazione immobiliare sia gli intermediari che gestiscono le piattaforme telematiche.

Questi soggetti saranno obbligati, in qualità di sostituti di imposta ad operare una ritenuta fiscale del 21% a titolo di acconto, indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario.

Il contribuente dovrà per ogni periodo di imposta, determinare l'imposta sostitutiva o ordinaria e versare l'eventuale saldo di imposta, togliendo l'eventuale ritenuta d'acconto entro il termine per il versamento a saldo delle imposta sui redditi. Saranno poi gli intermediari a versare l'importo trattenuto di cui dovrà essere fornita documentazione tramite una Certificazione Unica da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Anche per gli intermediari non residenti che svolgono la funzione di intermediazione immobiliare è previsto (ai sensi dell'art. 5 D.L. n. 50/2017) che si conformino alla disciplina sugli intermediari e di conseguenza provvedano, in qualità di sostituti d'imposta a trattenere una ritenuta del 21% all'atto di pagamento verso il beneficiario.

In particolare per l'adempimento degli obblighi fiscali: i soggetti non residenti che hanno un'organizzazione stabile in Italia provvedono attraverso questa; i soggetti residenti in uno Stato membro dell'Unione Europea ma senza una stabile organizzazione in Italia possono adempiere agli obblighi direttamente o nominare un rappresentante fiscale in Italia; qualora il soggetto residente al di fuori dell'Unione Europea ma abbia un'organizzazione stabile in uno stato membro potrà provvedere tramite l'organizzazione stabile.

Sono state introdotte nuove tre aliquote fissate al 23%-35%-43% con accorpamento dei primi due scaglioni (e la soppressione dell'aliquota al 27%) che si tradurranno in un risparmio di 260 euro sull'Irpef lorda di cui saranno a pieno beneficiari soggetti che hanno redditi fino a 50.000 euro. Potranno anche essere dichiarate (nel quadro D) le plusvalenze immobiliari da cessione di immobili ristrutturati con il super-bonus con cessione del credito o sconto in fattura.

## DATI SULL'ACCESSIBILITA' PER COMPRARE O AFFITTARE UN IMMOBILE

Il Centro studi dell'associazione dei costruttori ha svolto un'indagine in merito alla possibilità per le famiglie italiane di acquistare una casa o affittarla. Emerge dai dati che:

1. **Rispetto all'acquisto di una casa** la quota di reddito di una casa (che non dovrebbe superare mediamente il 30%) raggiunge nel primo quintile di reddito il 38,8 % su base nazionale. Si alza notevolmente arrivando al 61,4% a Roma.
2. **Rispetto al secondo quintile di reddito** (di media fino a 24.000 euro) l'indice pivot si abbassa al circa 25% ma resta molto alto nelle grandi città come Milano dove arriva al 54%;
3. Per l'**affitto di una casa di 80 mq** il rapporto tra il canone annuo sostenuto per l'affitto e il reddito medio disponibile (rapporto utilizzato come indice di "accessibilità") per una famiglia raggiunge il 36,1% nella media dei capoluoghi per il primo quintile di reddito.

Nelle grandi metropoli l'indice si alza notevolmente fino ad arrivare ad un picco del 60% a Roma e Firenze.

Per il secondo quintile di reddito (fascia grigia) il rapporto è di circa il 23% nella media dei capoluoghi e del 39% nella città di Roma.

Da questi dati si desume che quasi 10 milioni di famiglie, indipendentemente dalla fascia di reddito a cui appartengono, si trovano a non poter sostenere l'acquisto o l'affitto di un immobile.



## IL BONUS LOCAZIONE PER I NEO-ASSUNTI

Il c.d. “*bonus locazione*” è stato inserito dalla legge di Bilancio 2025. Tale incentivo è **diretto ai lavoratori neo-assunti a tempo indeterminato** che si siano trasferiti ed abbiano cambiato la propria residenza per lavoro.

Chiunque rispetti i requisiti che verranno elencati (che si stima saranno circa 30.000 lavoratori nel 2025) potrà **richiedere al proprio datore di lavoro un bonus in forma di somme di denaro** per il pagamento del canone di locazione e delle spese di manutenzione dell’immobile.

I **neo-assunti** che potranno accedere al beneficio **dovranno fornire al datore di lavoro un auto-dichiarazione** attestante dove era stabilita la residenza nei sei mesi precedenti all’assunzione; ciò comporta che la residenza dovrà essere cambiata non prima della data di assunzione per ricevere il bonus.

Quest’ultimo verrà corrisposto solo per **contratti a tempo indeterminato** rivolti a soggetti che **non abbiano percepito** come reddito di lavoro nell’anno precedente all’assunzione una somma **superiore ai 35.000 euro**.

Il trasferimento della residenza riveste il fondamentale requisito per l’accesso al bonus: la residenza dovrà essere trasferita ad una distanza superiore ai 100 Km calcolati tra la precedente e la nuova sede di lavoro. L’importo rimborsabile dal datore di lavoro non può superare i 5.000 euro all’anno per un massimo di due anni dalla data di assunzione.

Tutta la documentazione relativa ai pagamenti delle spese erogate o rimborsate dovrà essere tenuta e registrata dal datore di lavoro che la conserverà.

**Non sono previste agevolazioni per i contratti a tempo determinato**; per i rapporti di lavoro intermittente a tempo indeterminato; per i contratti di lavoro domestico a tempo indeterminato in quanto la norma si riferisce esclusivamente alle imprese.



---

## PROGETTO "ABITARE IL CAMBIAMENTO CITTA' VIVIBILI E CITTADINI CONSAPEVOLI"

---



*"Realizzato nell'ambito del Piano provvisorio di attività annuale per la tutela dei consumatori e degli utenti – annualità 2024 approvato con DGR n. 966 del 22/11/2024"*



### SPORTELLI NELLA REGIONE LAZIO

#### **Adiconsum Lazio Roma Capitale e Rieti**

*Via Baldo degli Ubaldi, 378 - Roma*

Tel.: 06.45674300

Email: [lazioadiconsum@gmail.com](mailto:lazioadiconsum@gmail.com)

dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00

#### **ADOC Roma e Lazio aps**

*Via dei Quattro Cantoni, 3 - Roma*

Tel.: 06.48166301 - 06.48166330

Email: [romalazio@adocnazionele.it](mailto:romalazio@adocnazionele.it)

dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13.30

#### **Consumatori Solidali Lazio aps**

*Via Andrea Doria, 67 - Roma*

Tel.: 06.87860424 - 351.9712340

dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00

*Via Gorgona, 32/a - Roma*

dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00

#### **ADICU aps**

*Via Val Varaita, 8 - Roma*

Tel.: 06.88642693 - 393.9130788

Email: [segreteria@adicu.it](mailto:segreteria@adicu.it)

Martedì e Mercoledì dalle ore 15.30 alle ore 19.30

#### **Federconsumatori Lazio**

*Via Buonarroti, 12 - Roma*

Tel.: 06.44340366

Email: [romalazio@federconsumatori.lazio.it](mailto:romalazio@federconsumatori.lazio.it)

dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00

#### **UGCONS**

*Via Farini, 62 - Roma*

Tel.: 800.100.575

Email: [info@ugcons.it](mailto:info@ugcons.it)

dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 16.00