LE NOVITÀ LEGISLATIVE IN MATERIA DI AFFITTI BREVI

Con la pubblicazione dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della Banca Dati Strutture Ricettive è entrata in vigore la nuova disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi e delle attività turistico-ricettive, introdotta dall'art. 13-*ter* del decreto-legge 18 ottobre 2023 n. 145 (convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2023 n. 191).

Le nuove disposizioni – la cui *ratio* è quella di contrastare forme irregolari di ospitalità – si applicheranno alle:

(i) unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;

(ii) unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi di cui all'art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017 n. 50 (*i.e.* contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, inclusi quelli che prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa);

(iii) strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

La principale novità è costituita dall'introduzione del **codice identificativo nazionale (CIN).**

Il CIN è assegnato dal Ministero del turismo, tramite apposita procedura automatizzata, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva.
Una volta ottenuto il codice, esso deve essere esposto all'esterno dello stabile

presso cui è collocato l'appartamento o la struttura ricettiva, nonché indicato in ogni annuncio pubblicato e comunicato (*ivi* inclusi quelli nelle piattaforme *Airbnb* e *Booking*).

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN decorre dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della Banca Dati Strutture Ricettive. Qualora la struttura disponesse già di un codice identificativo ai sensi della normativa regionale o provinciale, essa dovrà altresì ottenere il CIN entro 120 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso.

Per le unità immobiliari e le strutture alberghiere che violassero la nuova disciplina, il legislatore ha previsto un aspro sistema sanzionatorio.
Nello specifico, sono contemplate ***(a)*** una sanzione pecuniaria da 800,00 a 8.000,00 euro per le unità prive di CIN e ***(b)*** una sanzione pecuniaria da 500,00 a 5.000,00 euro per la mancata esposizione e indicazione del CIN.

L'esatto ammontare della sanzione viene determinato sulla base delle dimensioni della struttura o dell'immobile locato.

Accanto al codice identificativo nazionale, si segnala altresì l'introduzione di due nuovi obblighi per coloro i quali, direttamente o tramite intermediario, esercitano l'attività di locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del d.l. n. 50/2017.

In primo luogo, chi esercita l'attività in forma imprenditoriale (*i.e.* possiede più di quattro immobili) ha l'obbligo di presentare la **Segnalazione certificata di inizio attività** (SCIA presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del Comune nel cui territorio è svolta l'attività. L'assenza di segnalazione è punita con una sanzione pecuniaria da 2.000,00 a 10.000,00 euro.

In secondo luogo, le unità immobiliari presso cui è esercitata l'attività imprenditoriale devono essere munite dei **requisiti di sicurezza degli impianti**, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.
Inoltre, tutte le unità immobiliari – gestite in qualunque forma (imprenditoriale e non imprenditoriale) – devono essere munite di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, 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, con un minimo di un estintore per piano.

Laddove non si adempiesse a siffatti obblighi di sicurezza, la sanzione pecuniaria prevista oscilla da 600,00 a 6.000,00 euro.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Enrico Cassaro, Associate
Email: *enrico.cassaro@grplex.com*