

ANCI Puglia
segreteria@pec.anci.puglia.it

**A tutti i Comuni pugliesi
Loro Pec istituzionali**

Infocamere Puglia
c.a. Dott. Michele Silletti
protocollo@pec.infocamere.it
michele.silletti@infocamere.it

Camera di Comercio di Bari
cciaa@ba.legalmail.camcom.it

p.c. ARET Pugliapromozione
ufficioprotocollo@pec.it

Oggetto: Modifiche alla legge regionale 1 dicembre 2017, n. 49 apportate dalla legge regionale n. 15/2025, pubblicata sul Burp n. 6 straordinario del 30 settembre 2025. Indicazioni e precisazioni. Notifica determinazione dirigenziale n. 217 del 03.10.2025 con cui è stata approvata la modulistica riguardante la CIA – Comunicazione Inizio Attività per le locazioni turistiche gestite in forma non imprenditoriale e la SCIA e la CIA per le locazioni turistiche già registrate nel DMS Puglia.

Con l'art. 5 della legge regionale n. 15/2025, pubblicata sul Burp n. 6 straordinario del 30.09.2025 e che si allega alla presente, sono state apportate significative modifiche alla **Legge Regionale 1 dicembre 2017 n. 49**, recante "Disciplina della comunicazione dei prezzi e dei servizi delle strutture turistiche ricettive nonché delle attività turistiche ricettive ad uso pubblico gestite in regime di concessione e della rilevazione dei dati sul movimento turistico a fini statistici", come modificata dalla legge regionale 17 dicembre 2018 n. 57. Tali modifiche incidono sulle attività di competenza degli enti comunali indirizzo, pertanto con la presente circolare si precisa e si indica quanto segue.

Preliminarmente, occorre ricordare che la suddetta normativa disciplina specifici aspetti riguardanti la gestione delle attività turistico – ricettive alberghiere ed extralberghiere nonché degli alloggi privati concessi in locazione ai turisti. In particolare, la legge regionale n. 49 del 2017 e ss. mm. e ii. riporta la disciplina relativa alle modalità di trasmissione e di pubblicazione dei prezzi dei servizi delle strutture turistiche ricettive, nonché delle attività turistiche ricettive a uso pubblico gestite in regime di concessione, e alle modalità di rilevazione dei dati sul movimento turistico a fini statistici.

La novella legislativa prima indicata è intervenuta, nello specifico, sugli articoli del **Capo II bis della legge regionale n. 49/2017** (artt. 10 bis, 10 ter, 10 quater, 10 quinques e 10 sexties) che si applica anche alle attività di locazione turistica in alloggi privati, oltre che alle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere.

La modifica normativa in oggetto si è resa necessaria in quanto la materia delle c.d. "locazioni turistiche" e relativo Codice identificativo nazionale trova disciplina a livello statale a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 13 ter **"Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività**

www.regionepuglia.it

Sezione Turismo e Internazionalizzazione
Via F. Lattanzio, 29 - 70125 Bari - Tel: 080 5405960
pec: serviziaturismo@pec.rupar.puglia.it
mail: servizio.turismo@regione.puglia.it

turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale” del decreto legge n. 145 del 18 ottobre 2023, convertito in legge con modificazioni dalla legge n. 191 del 15 dicembre 2023 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, recante misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili”.

La finalità della suddetta normativa statale è quella di tracciare l'offerta locativa a prescindere dalla tipologia di offerta e dalla forma di svolgimento dell'attività posta in essere (in forma imprenditoriale o in forma non imprenditoriale) al fine di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale, la sicurezza del territorio e, non in ultimo, di contrastare forme irregolari di ospitalità.

Per tali ragioni è stata prevista l'assegnazione, da parte del Ministero del Turismo, di un Codice Identificativo Nazionale (CIN) alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e alle strutture turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali. Il predetto Ministero, inoltre, detiene e gestisce la relativa banca dati “**BDSR – Banca Dati Strutture Ricettive**” (<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>). Peraltro, in base a quanto disposto dal legislatore nazionale, chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l'attività di locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 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'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, è **soggetto 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 nel cui territorio è svolta l'attività. Nel caso in cui tale attività sia esercitata tramite società, la SCIA è presentata dal legale rappresentante.

In conformità al predetto dettato normativo, con **determinazione dirigenziale n. 46 del 7 marzo 2025** (già notificata agli enti in indirizzo) la scrivente Sezione ha provveduto ad adottare la **modulistica unificata e standardizzata**, di cui all'Accordo sancito in Conferenza Unificata, avente ad oggetto la **SCIA per locazione breve/turistica a carattere imprenditoriale**.

Ciò premesso e considerato, il **legislatore regionale**, al fine di rendere più efficaci le attività delle amministrazioni locali, a cui sono demandate le funzioni di vigilanza, di controllo, di contestazione e di irrogazioni delle sanzioni amministrative, ha ritenuto di assoggettare anche le **locazioni turistiche/locazioni brevi, non imprenditoriali**, in sede di avvio dell'attività, ad una **preventiva comunicazione di inizio attività da produrre al Comune competente per territorio**, necessaria anche al fine di acquisire le dichiarazioni di sussistenza dei requisiti di cui al **comma 7 del richiamato art. 13 ter della richiamata legge statale** secondo cui “*tutte le unità immobiliari devono essere dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare 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, o frazione, con un minimo di un estintore per piano*”.

Alla luce di quanto prospettato, si indicano di seguito le principali modifiche apportate al Capo II bis della legge regionale n. 49/2017.

Il nuovo testo dell'art. 10 bis, nel precisare che “*Le disposizioni del presente capo si applicano alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e alle strutture ricettive alberghiere ed*

extralberghiere definite ai sensi della vigente normativa regionale”, evidenzia che “Le locazioni turistiche prevedono solo la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali ad ogni cambio di cliente e sono regolate dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione ai sensi dell’art. 53 del D.lgs 23 maggio 2011, n. 79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo)”. Il **comma 5** richiama la normativa nazionale adottata in materia e pertanto “Chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l’attività di locazione turistica **in forma imprenditoriale**, è soggetto 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 nel cui territorio sono ubicati gli immobili locati. Nel caso in cui tale attività sia esercitata tramite società, la SCIA è presentata dal legale rappresentante”, confermando, inoltre, al **comma 6** che “L’attività di locazione turistica, da chiunque esercitata, si presume svolta **in forma imprenditoriale ai sensi dell’articolo 2082 del codice civile ove a tale attività vengano destinati più di quattro appartamenti per ciascun periodo di imposta, conformemente a quanto disposto dall’articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178.”**

Il **comma 7** introduce l’importante novità riguardante le **locazioni turistiche gestite in forma non imprenditoriale**. Nello specifico, la norma sancisce che “Chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l’attività di locazione turistica **in forma non imprenditoriale**, è soggetto all’obbligo di comunicazione di inizio attività (CIA) presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune nel cui territorio è svolta l’attività”. Ai sensi del successivo **comma 8**, la scrivente Sezione ha provveduto ad approvare, con **determinazione dirigenziale n. 217 del 03.10.2025 (che si allega alla presente)** la relativa **modulistica unificata della CIA** che dovrà essere adottata da tutti i Comuni pugliesi.

Per quanto concerne gli adempimenti di competenza degli enti in indirizzo, il **comma 9** prevede che ogni Comune formi un **elenco** di tutti coloro che segnalano (tramite SCIA) o comunicano (tramite CIA) l’inizio dell’attività locazione turistica o affitti brevi, creando distinte sezioni per le diverse tipologie, riservandosi di eseguire sopralluoghi al fine di accertare i requisiti contenuti nelle segnalazioni/comunicazioni. Le citate SCIA e CIA, nonché gli eventuali provvedimenti di sospensione o cessazione, sono **trasmessi dal Comune all’ARET Pugliapromozione**.

Altra novità introdotta dalla novella legislativa è quella prevista dal **comma 11** secondo cui “I soggetti che esercitano l’attività di locazione turistica, imprenditoriale o non imprenditoriale, sono tenuti a stipulare una **polizza assicurativa** per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti, commisurata alla capacità ricettiva”.

Il **nuovo testo dell’art. 10 ter** prevede che la banca dati regionale assuma la denominazione “**Banca dati regionale delle strutture ricettive e delle locazioni turistiche**” e che attribuisca il “**Codice Identificativo Regionale**” (CIR), di cui all’art. 13 ter del decreto legge n. 145 del 18 ottobre 2023 convertito in legge con modificazioni dalla legge n. 191 del 15 dicembre 2023. Tale Codice Identificativo Regionale, in base alla procedura digitalizzata già vigente, è attribuito all’operatore turistico a seguito di registrazione con procedura informatizzata sulla **piattaforma telematica DMS Puglia** (www.dms.puglia.it) ed è propedeutico all’ottenimento del Codice identificativo nazionale - CIN di cui all’art. 13 ter del decreto legge n. 145/2023.

Inoltre, come già in essere, la norma, nella nuova formulazione, conferma che “La Banca dati regionale delle strutture ricettive e delle locazioni turistiche opera in regime di interoperabilità con la “Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche” (BDSR) secondo le disposizioni applicative definite dal decreto del Ministro del Turismo n. 16726 del 06/06/2024”.

Il nuovo testo dell'art. 10 quater individua le sanzioni amministrative da applicare nel caso in cui vengano accertate violazioni delle disposizioni prescritte dalla legge regionale n. 49/2017, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali o amministrative previste da altre disposizioni di legge.

Preliminarmente, si evidenzia che il **comma 7** prevede che *"Alle funzioni di controllo e verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al presente Capo provvede il Comune 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, 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 investimenti per politiche in materia di turismo e interventi concernenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti"*.

I **commi da 2 a 6** dell'art. 10 quater (per i dettagli si rimanda alla lettura della legge regionale n. 15/2025 allegata alla presente circolare) elencano le **sanzioni amministrative** da applicare: al titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera priva di CIN, nonché a chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, unità immobiliari o porzioni di esse prive di CIN (**comma 2**); per la mancata esposizione e indicazione del CIN da parte dei soggetti obbligati (**comma 3**); per chiunque concede in locazione unità immobiliari ad uso abitativo, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, prive dei requisiti di cui al comma 7 dell'art. 13 ter del d.l. n. 145/2023 (**comma 4**); per l'esercizio dell'attività di locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile, 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, in forma imprenditoriale, direttamente o tramite intermediario, in assenza della SCIA (**comma 5**); infine, per l'esercizio dell'attività di locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile, 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, in forma non imprenditoriale, direttamente o tramite intermediario, in assenza della CIA (**comma 6**).

Il **comma 8** sancisce che *"Le strutture in qualsiasi forma già avviate alla data di approvazione della presente norma dovranno procedere alla Scia o Cia entro il termine di 365 giorni decorrente dall'entrata in vigore del presente articolo. In caso contrario, si applicheranno le sanzioni previste per attività svolta senza Scia o Cia"*. Si evidenzia che la citata **determinazione dirigenziale n. 217 del 03.10.2025** (allegata alla presente) ha **approvato e resi disponibili appositi moduli** da utilizzare per ottemperare al suddetto obbligo. Si ritiene, altresì, di precisare che l'obbligo di cui al **comma 8** è relativo alle sole attività di **locazione turistiche / breve in qualsiasi forma esercitate**.

Infine, la novella legislativa ha **abrogato gli articoli 10 quinquies e 10 sexties** i cui contenuti sono stati, di fatto, "superati" dalla citata normativa statale adottata in materia.

**Il Funzionario E.Q.
Dott. Antonio Longo**

**Il Dirigente del Servizio
Promozione del territorio e
diversificazione del prodotto
Dott.ssa Gabriella Belviso**