



## AVVISO

### Affitti brevi per finalità turistiche - Nuove regole

Si informa che:

- dal **1° gennaio 2025 vi è l'obbligo**, per le strutture turistico - ricettive e gli immobili destinati a locazione breve e/o turistica, **di acquisire il Codice Identificativo Nazionale (CIN)** presso la Banca Dati del Ministero del Turismo (BDSR).

- dal **1° gennaio 2026 sono entrate in vigore le nuove disposizioni** relative alle **novità fiscali per le locazioni brevi ed alla presunzione di imprenditorialità** [Legge 30 dicembre 2025, n. 199](#) - (Legge di Bilancio 2026)

Tale normativa, ha apportato una modifica all'articolo 1 comma 595 della precedente legge di bilancio 30 dicembre 2020, n. 178, consentendo la gestione di una locazione breve o turistica in forma **non imprenditoriale**, a partire dal periodo di imposta 2026, **in un massimo di due appartamenti**, rispetto ai quattro consentiti in precedenza.

Per quanto sopra, **la presunzione di imprenditorialità viene desunta** automaticamente per effetto di legge **a partire dal terzo appartamento in poi**.

Ciò premesso, **nel caso in cui il locatore da "non imprenditoriale" diventi locatore "imprenditoriale"**, è tenuto ad adempiere ai seguenti obblighi:

- Aggiornare i propri dati in Banca Dati Nazionale Strutture Ricettive BDSR (<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>);
- presentare al SUAP del Comune territorialmente competente (<https://www.comune.castrignanodelcapo.le.it/servizio/sportello-unico-attivita-produttive-suap/>) la SCIA di "locazione breve/turistica a carattere imprenditoriale" per ciascun alloggio;

Le attività a carattere imprenditoriale o non imprenditoriale, con possesso di CIN, e che restano tali anche alla luce della nuova disciplina, devono comunque **aggiornare** la posizione, con presentazione della CIA o SCIA.

#### Principali adempimenti per locazioni brevi:

- le nuove locazioni turistiche, devono presentare la CIA o SCIA prima di acquisire il CIN;
- le locazioni turistiche che hanno già acquisito il CIN a carattere imprenditoriale o non imprenditoriale e che non subiscono modifiche dalla nuova disciplina, devono presentare **CIA o SCIA di aggiornamento entro il 29 settembre 2026**;
- le locazioni turistiche non imprenditoriali che, alla luce delle modifiche legislative, sono considerate imprenditoriali, **devono cessare l'attività in essere e presentare una nuova SCIA**.



Con determinazione dirigenziale n. 217 del 3 ottobre 2025, la Sezione Turismo e Internazionalizzazione della Regione Puglia ha approvato e resi disponibili i seguenti **moduli** da utilizzare per ottemperare al suddetto obbligo.

#### **SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività:**

- [Modulo SCIA per locazione breve / turistica a carattere imprenditoriale](#)  
Segnalazione certificata di inizio attività per locazione breve / turistica a carattere imprenditoriale

- [Modulo SCIA per locazione breve / turistica a carattere imprenditoriale già registrata al DMS al 30 settembre 2025](#)

Segnalazione certificata di inizio attività per locazione breve / turistica a carattere imprenditoriale (ai sensi dell'art. 10 quater, comma 8, della L.r. 49/2017 e ss. mm. e ii. e dell'art. 13 ter, del DL 145/2023 come convertito in legge 15 dicembre 2023, n. 191 e successive modificazioni)

#### **CIA - Comunicazione Inizio Attività:**

- [Modulo CIA per locazione breve / turistica a carattere non imprenditoriale](#)  
Comunicazione di inizio attività per locazione breve / turistica a carattere non imprenditoriale (Ai sensi dell'art. 10 bis, comma 7, della L.r. 49/2017 e ss. mm. e ii. e dell'art. 13 ter, comma 7, del DL 145/2023 come convertito in legge 15 dicembre 2023, n. 191 e successive modificazioni)

- [Modulo CIA per locazione breve / turistica a carattere non imprenditoriale già registrata al DMS al 30 settembre 2025](#)

Comunicazione di inizio attività per locazione breve / turistica a carattere non imprenditoriale (ai sensi dell'art. 10 quater, comma 8, della L.r. 49/2017 e ss. mm. e ii. e dell'art. 13 ter del DL 145/2023 come convertito in legge 15 dicembre 2023, n. 191 e successive modificazioni)

**Si precisa a tal proposito che, essendo la normativa di competenza esclusivamente statale, è necessario che ciascun locatore valuti singolarmente la propria posizione rispetto al caso concreto ed alla tipologia dei contratti di locazione che lo stesso stipula con gli ospiti, avvalendosi di professionisti esperti della materia (commercialisti, CAF o rivolgendosi direttamente all'Agenzia delle Entrate), in quanto non rientra nelle competenze del Comune fornire interpretazioni della disciplina civilistica e fiscale dei contratti di locazione.**

**I gestori delle locazioni turistiche (imprenditoriali e non imprenditoriali) devono continuare comunque ad ottemperare ai seguenti adempimenti:**

- trasmettere all'ARET Pugliapromozione, tramite il sistema applicativo **SPOT Easy** i dati sulla movimentazione turistica (arrivi, partenze, assenza di movimento ed esercizio chiuso) a fini statistici;

- osservare gli obblighi previsti dall'art. 109 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931 n. 773, utilizzando il portale [alloggiatiweb.poliziadistato.it](http://alloggiatiweb.poliziadistato.it);



**comune di**  
**Castrignano del Capo**  
*Provincia di Lecce*

- riscuotere dagli alloggiati e riversare al Comune territorialmente competente l'**imposta di soggiorno**, ove prevista dal relativo regolamento comunale e secondo le modalità ivi disciplinate;
- comunicare tempestivamente allo Sportello Unico per le Attività Produttive eventuali periodi di **sospensione** temporanea dell'attività;
- comunicare tempestivamente allo Sportello Unico per le Attività Produttive l'eventuale **cessazione** dell'attività.

Il mancato assolvimento degli obblighi comporta l'applicazione delle sanzioni di seguito elencate previste dalla normativa statale di cui all'art. 13-ter comma 9 del DECRETO-LEGGE 18 ottobre 2023, n. 145:

- **Alloggio privo del CIN:** sanzione **da euro 800 a euro 8.000** in relazione alle dimensioni dell'immobile;

- **Mancata esposizione e indicazione del CIN:** è punita con la sanzione pecuniaria **da euro 500 a euro 5.000**, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione e con la sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato.

- **Mancanza dei requisiti di sicurezza previsti dalla relativa normativa statale o Regionale:** sanzione pecuniaria **da euro 600 a euro 6.000** per ciascuna violazione accertata;

- **Mancanza della SCIA/CIA in caso di locazione turistica:** sanzione **da euro 2.000 a euro 10.000** in relazione alle dimensioni dell'immobile.

La violazione dell'articolo 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS) **per mancata o tardiva (oltre 24 ore) comunicazione degli ospiti sul portale [alloggiatiweb.poliziadistato.it](http://alloggiatiweb.poliziadistato.it)** è punibile con l'arresto fino a 3 mesi o ammenda fino a € 206,00.

Ai sensi dell'art. 13-ter, comma 11, del D.L. n. 145/2023 (convertito in L. n. 191/2023), la competenza per le attività di controllo e sanzionamento in materia di locazioni brevi e turistiche è della **Polizia Locale**.

Per maggiori informazioni consultare il sito [www.dms.puglia.it](http://www.dms.puglia.it);

**Supporto Tecnico DMS Puglia (Numero Verde):**

800.174.555 (attivo dal lunedì al venerdì, 9:00 - 18:30).

La Responsabile dell'Ufficio Tributi

Dott.ssa MICHELA PROTOPAPA

(Firma a stampa autorizzata ai sensi dell'articolo 1, comma 87, della L. n. 549/1995 e dell'art. 3, comma 2, del D.lgs. n. 39/1993)