

NOTIZIE utili
sulla disciplina delle le STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE e le
UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE A LOCAZIONI TURISTICHE



Camere con prima colazione



Ospitalità in campagna



CASE VACANZA

Affitti brevi per le vacanze



AFFITTACAMERE

Affitto di camere ammobiliate

**STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE
— E LOCAZIONI TURISTICHE —**



Alloggi per gruppi e giovani



CASE LOCATE AD USO TURISTICO

Appartamenti in affitto breve

UNITÀ IMMOBILIARI PER LOCAZIONI TURISTICHE



Appartamento



Villa



Casa al Mare

Locazioni Brevi per Turisti

Il Comune informa che tutte le **strutture ricettive extralberghiere** e le **unità immobiliari destinate a locazioni turistiche** presenti sul territorio comunale devono operare nel rigoroso rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, classificazione e gestione dell'attività, con particolare riferimento anche alle più recenti novità introdotte dal legislatore nazionale per le locazioni turistiche e gli affitti brevi, anche al fine di non incorrere in possibili sanzioni a seguito di accertamenti ispettivi da parte degli organi di vigilanza.

Sicurezza e obblighi per locazioni turistiche e affitti brevi.

La disciplina nazionale in tema di affitti brevi e locazioni per finalità turistiche, come modificata dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, art. 13-ter, prevede specifici obblighi di sicurezza antincendio e degli impianti per le unità immobiliari ad uso abitativo destinate alla ricettività, a prescindere dalla forma imprenditoriale o meno della gestione. In particolare, gli immobili devono essere muniti dei requisiti di sicurezza degli impianti previsti dalla normativa statale e regionale e dotati di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili, di rivelatori di monossido di carbonio e di estintori portatili idonei, correttamente installati e mantenuti in efficienza.

Tali misure si applicano alle unità immobiliari utilizzate per locazioni brevi o per finalità turistiche, anche se l'attività è stata avviata prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni, e rappresentano un requisito essenziale per la tutela dell'incolumità degli ospiti e dei vicini. I locatori e i gestori sono pertanto tenuti a verificare la piena conformità degli immobili alle prescrizioni di sicurezza, conservando adeguata documentazione tecnica a supporto degli adempimenti effettuati.

Normativa regionale piemontese sulle strutture extralberghiere.

Sul territorio regionale continuano ad applicarsi la Legge regionale Piemonte 3 agosto 2017, n. 13, e il relativo Regolamento regionale 8 giugno 2018, n. 4, che disciplinano le caratteristiche funzionali e gestionali delle strutture ricettive extralberghiere (tra cui case e appartamenti per vacanze, affittacamere, *bed & breakfast*), i requisiti tecnico-edilizi e igienico-sanitari, nonché gli specifici adempimenti per le locazioni turistiche. Tali norme definiscono anche gli obblighi di comunicazione, classificazione, assicurazione, esposizione dei loghi distintivi e rispetto degli standard minimi di qualità e sicurezza richiesti per l'esercizio dell'attività ricettiva.

Il Comune richiama l'attenzione dei titolari e dei gestori sull'esigenza di mantenere costantemente aggiornate le proprie strutture rispetto agli adeguamenti tecnico-edilizi e igienico-sanitari previsti dalla normativa regionale e dai successivi provvedimenti attuativi, inclusi quelli in materia di prevenzione incendi e accessibilità (Allegato A del Regolamento regionale 8 giugno 2018, n. 4).

Prevenzione incendi e D.P.R. 151/2011.

Secondo la normativa vigente (art. 14 c. 3 lett. b della Legge regionale Piemonte 3 agosto 2017, n. 13 e l'art. 4 c. 1 lett. a del Regolamento regionale 8 giugno 2018, n. 4), l'esercizio delle attività delle strutture ricettive extralberghiere è subordinato al possesso dei requisiti previsti in materia di prevenzione incendi ai sensi del Decreto del Ministro dell'Interno 9 Aprile 1994 e *s.m.i.* (Titolo III - Disposizioni relative alle attività ricettive con capacità non superiore a 25 posti letto e Titolo II – Disposizioni relative alle attività ricettive con capacità superiore a venticinque posti letto) e ai sensi del D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151. Si osserva che le strutture ricettive con capacità inferiore a 25 posti letto non sono soggette alle procedure amministrative in materia di controlli dei Vigili del Fuoco, in quanto non rientrano nelle categorie di cui all'Allegato I del D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151. Tuttavia, i titolari di ciascuna struttura ricettiva extralberghiera, ai fini di garantire la sicurezza generale dei relativi ospiti, sono tenuti a collocare nei rispettivi locali i dispositivi di sicurezza e gli avvisi informativi in caso di emergenza richiesti dall'art. 1, comma 4, dell'Allegato A del Regolamento regionale 8 giugno 2018, n. 4.

Restano ferme, per le strutture e le attività soggette, le disposizioni del D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, in 2 materia di prevenzione incendi e di procedimenti per l'esercizio dei controlli da parte del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco. Le strutture ricettive extralberghiere che rientrano nelle categorie individuate dal D.P.R. 151/2011 devono provvedere agli adempimenti di prevenzione incendi, incluse eventuali segnalazioni certificate di inizio attività prevenzione incendi (SCIA) e successive verifiche, in coerenza con la classificazione dell'attività e la capacità ricettiva.

Il rispetto delle prescrizioni antincendio per le attività soggette al D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151 e per le attività ricettive con capacità non superiore ai 25 posti letto si distingue dagli obblighi specifici introdotti dall'art. 13-ter della legge 191/2023 in tema di dispositivi di sicurezza negli alloggi destinati agli affitti brevi e alle locazioni turistiche gestiti in qualunque forma, imprenditoriale e non imprenditoriale (dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché estintori portatili a norma di legge, da ubicare in posizioni accessibili e visibili). Si specifica che gli obblighi di cui sopra si applicano soltanto alle locazioni brevi/turistiche di cui all'art. 13-ter della Legge 191/2023 e non anche alle strutture ricettive alberghiere, extralberghiere e all'aperto (Campeggi e Villaggi turistici), ivi compresi gli agriturismi, restando fermi per queste gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia.

Obbligatorietà del CIN (Codice Identificativo Nazionale).

Sono tenuti a richiedere il CIN al Ministero del Turismo, ai sensi dell'art. 13-ter c. 6 della L. 191/2023, con apposita procedura automatizzata, i titolari o gestori delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, compresi i titolari delle attività esercitate in agriturismo ed i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo o porzioni di esse destinate a contratti di locazione per finalità turistiche ed i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo o porzioni di esse destinate a locazioni brevi, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 24 Aprile 2017 n. 50, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 Giugno 2017 n. 96. Il termine per il conseguimento del CIN è stato fissato al 1° Gennaio 2025.

Al suddetto Ministero è affidata la gestione della relativa banca dati nazionale (BDSR – Banca Dati Strutture Ricettive).

Inoltre il comma 6 dell'art. 13-ter della L. 191/2023 dispone che chiunque propone o concede in locazione breve o per finalità turistiche un'unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa, nonché il titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera, è tenuto ad esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

Nuova soglia di imprenditorialità dal 1° gennaio 2026.

A decorrere dal 1° gennaio 2026, in attuazione delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2021 (L. 178/2020) come successivamente modificata dalla legge 199/2025, le locazioni turistiche e le locazioni brevi assumono carattere imprenditoriale al superamento della soglia di due appartamenti destinati a tale finalità nel medesimo periodo d'imposta, ovunque collocati. Ciò significa che, oltre il limite di due unità immobiliari ad uso abitativo concesse in locazione breve o per finalità turistiche, l'attività si presume svolta in forma d'impresa, con i conseguenti adempimenti fiscali, amministrativi e previdenziali previsti dall'ordinamento. Inoltre, ai sensi del comma 8 dell'art. 13-ter della Legge 191/2023, per i titolari delle locazioni brevi/turistiche in argomento si pone l'obbligo della presentazione della SCIA al SUAP del Comune nel cui territorio è svolta l'attività. Peraltro le unità immobiliari oggetto di locazione breve/turistica gestite in forma imprenditoriale devono essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente, secondo quanto stabilisce il c. 7 dell'art. 13-ter della Legge 191/2023.

Il Comune invita pertanto i proprietari e i gestori a verificare il numero di unità destinate a locazioni turistiche nel corso dell'anno, adeguando ove necessario l'inquadramento della propria attività e coordinando gli adempimenti con i professionisti di riferimento (consulenti fiscali, tecnici abilitati, ecc.).

Invito al rispetto degli obblighi e informazioni.

L'Amministrazione comunale ribadisce che l'esercizio di attività di locazione turistica e di ricettività extralberghiera sul territorio comunale deve avvenire nel pieno rispetto di tutte le prescrizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, disciplina regionale delle strutture ricettive e normativa 3 fiscale, a tutela degli ospiti, dei residenti e della corretta concorrenza tra operatori. Eventuali violazioni delle disposizioni richiamate possono comportare l'applicazione di sanzioni amministrative e, nei casi previsti, l'intervento delle autorità competenti.

Per ulteriori chiarimenti sugli adempimenti, i soggetti interessati possono rivolgersi all'Ufficio Polizia Amministrativa comunale in V.le Santuario nr. 39 – 1° P. (tel. 0131.959613) e consultare la sezione dedicata del portale istituzionale e la normativa regionale e statale di settore, costantemente aggiornata sui siti della Regione Piemonte (<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/cultura-turismo-sport/turismo/offerta-ricettiva/strutture-ricettive-locazioni-uso-turistico#>), del Ministero del Turismo (<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>).