



# COMUNE DI CORSANO

## (Provincia di Lecce)

73033 via Della Libertà - Tel. 0833/531170 - 531190 - Fax: 0833/531122 - C.F. 00392220752

### AVVISO

## Affitti brevi per finalità turistiche Nuove regole

Si informa che:

- dal 1° gennaio 2025 è obbligatorio, per le strutture turistico-ricettive e per gli immobili destinati a locazione breve e/o turistica, acquisire il Codice Identificativo Nazionale (CIN) tramite la Banca Dati delle Strutture Ricettive del Ministero del Turismo (BDSR);
- dal 1° gennaio 2026 sono entrate in vigore le nuove disposizioni fiscali in materia di locazioni brevi e di presunzione di imprenditorialità, introdotte dalla Legge 30 dicembre 2025, n. 199 (Legge di Bilancio 2026).

La nuova normativa ha modificato l'articolo 1, comma 595, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178, prevedendo che l'attività di locazione breve o turistica possa essere esercitata in forma non imprenditoriale per un massimo di due appartamenti, rispetto ai quattro precedentemente consentiti.

Pertanto, a decorrere dal terzo appartamento destinato a locazione breve o turistica, opera automaticamente la presunzione di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale.

Di conseguenza, il locatore che da soggetto "non imprenditoriale" diventa "imprenditoriale" è tenuto ai seguenti adempimenti:

- aggiornare i propri dati presso la Banca Dati Nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR): <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>;
- presentare al SUAP del Comune territorialmente competente la SCIA per "locazione breve/turistica a carattere imprenditoriale" per ciascun alloggio: (<https://www.comune.corsano.le.it/Amministrazione/Uffici/Ufficio-Suap>)

Si precisa inoltre che anche le attività già esercitate in forma imprenditoriale o non imprenditoriale, già in possesso di Codice Identificativo Nazionale (CIN), e che mantengono la medesima qualificazione anche alla luce della nuova disciplina introdotta dalla Legge di Bilancio 2026, sono comunque tenute ad aggiornare la propria posizione amministrativa mediante presentazione della relativa CIA o SCIA.

## Principali adempimenti per le locazioni brevi

- le nuove attività di locazione turistica devono presentare la CIA o la SCIA prima dell'acquisizione del Codice Identificativo Nazionale (CIN);
- le attività di locazione turistica, già in possesso di CIN, esercitate in forma imprenditoriale o non imprenditoriale e che non subiscono variazioni a seguito della nuova disciplina, devono presentare la relativa CIA o SCIA di aggiornamento entro il 29 settembre 2026;
- le attività di locazione turistica esercitate in forma non imprenditoriale che, in conseguenza delle modifiche legislative introdotte dalla Legge di Bilancio 2026, assumono carattere imprenditoriale, devono cessare l'attività in essere e presentare una nuova SCIA per l'avvio dell'attività in forma imprenditoriale.

Con determinazione dirigenziale n. 217 del 3 ottobre 2025 e successivo aggiornamento con determinazione dirigenziale n. 155 del 21 maggio 2026, la Sezione Turismo Internazionalizzazione della Regione Puglia ha approvato e resi disponibili i seguenti moduli da utilizzare per ottemperare a 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. ii. e dell'art. 13-ter del D.L. 145/2023, convertito con modificazioni dalla Legge 15 dicembre 2023, n. 191 e successive modificazioni).

### *CIA – Comunicazione di 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. ii. e dell'art. 13-ter, comma 7, del D.L. 145/2023, convertito con modificazioni dalla 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. ii. e dell'art. 13-ter del D.L. 145/2023, convertito con modificazioni dalla Legge 15 dicembre 2023, n. 191 e successive modificazioni).

**Si precisa inoltre che la normativa in materia ha natura esclusivamente statale; pertanto, ciascun locatore è tenuto a valutare autonomamente la propria posizione in relazione al caso concreto e alla tipologia dei contratti di locazione stipulati con gli ospiti.**

**A tal fine, si invita a rivolgersi a professionisti esperti della materia (commercialisti, CAF) ovvero direttamente all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare il corretto inquadramento fiscale e civilistico dell'attività esercitata.**

**Resta inteso che non rientra nelle competenze del Comune fornire interpretazioni della disciplina civilistica e fiscale relativa ai contratti di locazione.**

I gestori delle attività di locazione turistica, sia a carattere imprenditoriale sia non imprenditoriale, sono comunque tenuti al rispetto dei seguenti obblighi:

1. trasmettere ad ARET Pugliapromozione i dati relativi alla movimentazione turistica (arrivi, partenze, assenza di movimento, esercizio chiuso) tramite il sistema SPOT;
2. 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, mediante utilizzo del portale:  
[Alloggiati Web – Polizia di Stato](#)
3. comunicare tempestivamente al Comune eventuali periodi di sospensione temporanea o cessazione dell'attività.

## **Sanzioni**

Il mancato assolvimento degli obblighi sopra indicati comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 13-ter, comma 9, del Decreto-Legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito con modificazioni dalla Legge 15 dicembre 2023, n. 191.

In particolare:

- **alloggio privo di CIN:** sanzione amministrativa pecuniaria da euro 800 a euro 8.000, in relazione alle dimensioni dell'immobile;
- **mancata esposizione o indicazione del CIN:** sanzione amministrativa 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,

nonché sanzione accessoria della immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato;

- **mancanza dei requisiti di sicurezza previsti dalla normativa statale o regionale:** sanzione amministrativa pecuniaria da euro 600 a euro 6.000 per ciascuna violazione accertata;
- **mancata presentazione di SCIA o CIA in caso di locazione turistica:** sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 10.000, in relazione alle dimensioni dell'immobile.

Si ricorda inoltre che la violazione dell'art. 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), relativa alla mancata o tardiva comunicazione degli ospiti (oltre 24 ore) tramite il portale Alloggiati Web, è punita con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 206,00.

Ai sensi dell'art. 13 ter, comma 11, del D.L. n. 145/2023 (convertito il 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).