Regione Puglia
Dipartimento Cultura, Istruzione, Turismo e Diritti Civili

Sezione Turismo e Internazionalizzazione

PUGLIA

Anci Puglia
segreteria@pec.anci.puglia.it

Comuni della Regione Puglia
Pec

p.c.

ARET – Pugliapromozione
ufficioprotoloccopp@pec.it

Oggetto: Legge regionale n. 22 del 28 ottobre 2026. Disposizioni in materia di locazioni turistiche e modifiche alla legge regionale n. 49 dell'1 dicembre 2017. Chiarimenti applicativi.

È stata pubblicata sul **Burp n. 87 del 2 novembre 2026** la **legge regionale n. 22 del 28 ottobre 2026** "*Disposizioni in materia di locazioni turistiche e modifiche alla legge regionale 1 dicembre 2017, n. 49 (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)*".

Il suddetto provvedimento normativo entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione, pertanto a far data dal 17 novembre 2026.

La presente circolare è inviata ad **Anci Puglia e a tutti i Comuni della Regione Puglia** e riporta alcuni chiarimenti applicativi riguardanti, in particolare, le attività di locazione turistica.

Ambito di applicazione

La novella legislativa dispone che le disposizioni si applicano alle locazioni riguardanti le singole unità immobiliari residenziali da destinare **sia alle locazioni per esclusiva finalità turistica sia alle locazioni brevi** ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo) convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

La norma precisa che le locazioni turistiche prevedono solo la **fornitura di biancheria** e la **pulizia dei locali a ogni cambio di cliente** e sono regolate dalle **disposizioni del codice civile in tema di locazione come disposto dall'articolo 53 del decreto legislativo 23 maggio 2011, n.**

79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio).

Caratteristiche delle unità immobiliari

La nuova legge regionale precisa, altresì, che le unità immobiliari destinate sia alle locazioni per esclusiva finalità turistica sia alle locazioni brevi devono, in ogni caso, possedere **il certificato di abitabilità o la segnalazione certificata di agibilità dell'immobile ad uso residenziale**, in conformità e secondo quanto previsto dall'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e dell'articolo 10, comma 2, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 (Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale) convertito, con modificazioni, dalla legge 1 settembre 2020, n. 120.

Esercizio dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale

La normativa in oggetto conferma che chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l'attività di **locazione turistica in forma imprenditoriale**, ai sensi dell'articolo 13 ter, comma 8, del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145 (Misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili), convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, è soggetto all'**obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** da presentare, esclusivamente in via telematica, presso lo sportello unico per le attività produttive (**SUAP**) del comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili locati. Se tale attività è esercitata tramite società, la SCIA è presentata dal legale rappresentante.

Si ricorda che l'attività di locazione turistica, da chiunque esercitata, **si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile** quando a tale attività sono destinati **più di due appartamenti per ciascun periodo di imposta**, conformemente a quanto disposto dall'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023) come modificato dall'articolo 1, comma 17, della legge 30 dicembre 2025, n. 199.

La **SCIA** attesta l'esistenza dei requisiti soggettivi ai sensi dell'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136) e l'agibilità della singola unità immobiliare ad uso residenziale, in

conformità e secondo quanto previsto dall'articolo 24 del d.p.r. 380/2001 e dalle specifiche norme e dai regolamenti comunali in materia urbanistico-edilizia e igienicosanitaria.

La SCIA comprende anche le informazioni relative alla capacità ricettiva, all'accessibilità dell'alloggio e all'attività di locazione. Ogni **variazione** relativa all'attività di locazione turistica è soggetta al regime amministrativo della SCIA, da presentarsi al SUAP competente per territorio entro quindici giorni dal suo verificarsi.

La **sospensione** dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale è soggetta a comunicazione, da effettuarsi al SUAP competente per territorio entro quindici giorni dal suo verificarsi. La **cessazione** dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale è soggetta a comunicazione, da effettuarsi al SUAP competente per territorio entro trenta giorni dal suo verificarsi. La sospensione e la cessazione sono altresì comunicate, entro i medesimi termini, all'Agenzia regionale del turismo Pugliapromozione attraverso il Digital Management System (DMS) regionale.

Esercizio dell'attività di locazione turistica in forma non imprenditoriale

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**) da presentare, esclusivamente in via telematica, presso il **SUAP** del comune nel cui territorio è svolta l'attività.

La **CIA** attesta l'esistenza dei requisiti soggettivi ai sensi dell'articolo 67 del d.lgs. 159/2011 e l'agibilità della singola unità immobiliare a destinazione residenziale, in conformità e secondo quanto previsto dall'articolo 24 del d.p.r. 380/2001 e dalle specifiche norme e dai regolamenti comunali in materia urbanistico-edilizia e igienico-sanitaria.

La CIA comprende l'ubicazione e i dati identificativi dell'alloggio e le informazioni relative alla capacità ricettiva, all'accessibilità dell'alloggio, nonché all'attività di locazione. Le **variazioni** dei dati e delle informazioni rese nella CIA, nonché la **sospensione** dell'attività di locazione turistica in forma non imprenditoriale sono comunicate al **SUAP** del comune nel cui territorio è svolta l'attività entro quindici giorni dal loro verificarsi.

La **cessazione** dell'attività di locazione turistica in forma non imprenditoriale è soggetta a comunicazione, da effettuarsi al SUAP competente per territorio entro trenta giorni dal suo verificarsi. La sospensione e la cessazione sono altresì comunicate, entro i medesimi termini, all'Agenzia regionale del turismo Pugliapromozione attraverso il DMS regionale.

Disposizioni comuni alle locazioni turistiche esercitate in forma imprenditoriale e non imprenditoriale

Con provvedimenti della scrivente Sezione (Determinazioni Dirigenziali n. 46 del 7 marzo 2025 e n. 217 del 3 ottobre 2025), è stata **approvata la modulistica unificata della SCIA e della CIA** alla cui adozione sono tenuti tutti i comuni pugliesi.

Il comune forma un elenco di tutti coloro che segnalano o comunicano l'inizio dell'attività di locazione turistica creando distinte sezioni per le diverse tipologie, riservandosi di eseguire sopralluoghi al fine di accertare i requisiti contenuti nelle segnalazioni certificate o comunicazioni.

Le SCIA e le CIA e gli eventuali provvedimenti di sospensione o cessazione sono trasmessi dal comune all'Agenzia regionale del turismo Pugliapromozione.

La novella legislativa conferma che **i soggetti che esercitano l'attività di locazione turistica**, sia in forma imprenditoriale che non imprenditoriale, sono tenuti al rispetto delle **normative statali vigenti in materia fiscale** e sono responsabili della **attestazione della agibilità della singola unità immobiliare** a destinazione residenziale da adibire a locazione turistica. Sono, inoltre, tenuti alla **comunicazione dei dati sul movimento turistico** all'Agenzia regionale del turismo Pugliapromozione, mediante l'applicativo SPOT, alla **denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza**, nonché alla **riscossione e al versamento dell'imposta di soggiorno, ove istituita**, secondo le modalità stabilite dal comune competente territorialmente.

I soggetti che esercitano l'attività di locazione turistica, imprenditoriale o non imprenditoriale, sono, inoltre, tenuti a stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti, commisurata alla capacità ricettiva.

Banca dati regionale delle strutture ricettive e delle locazioni turistiche e Codice identificativo regionale

La legge regionale n. 22 del 28 ottobre 2026 ha apportato **modifiche alla legge regionale n. 49 del 2017**. In particolare, in ossequio alla sentenza della Corte Costituzionale n. 163 dell'8 ottobre 2026, il novellato testo dell'**art. 10 ter** prevede che, ferma restando la disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del Codice identificativo nazionale (CIN) di cui all'articolo 13 ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145 (Misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili), convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, ai soli fini informativi, statistici e di monitoraggio dell'offerta turistica in ambito

regionale è istituita la **Banca dati regionale delle strutture ricettive e delle locazioni turistiche**, che attribuisce il **Codice identificativo regionale (CIR)** a seguito di registrazione con procedura informatizzata su apposita piattaforma.

La norma precisa che la suddetta Banca dati regionale **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), gestita dal Ministero del Turismo.**

Il successivo novellato **art. 10 quater** "*Sanzioni amministrative e funzioni comunali di vigilanza e controllo in materia di locazioni turistiche, di attività turistico-ricettive e di CIN*", nel confermare le **sanzioni amministrative** da applicare nelle ipotesi di inadempimento degli obblighi previsti a carico delle strutture alberghiere ed extralberghiere e dei soggetti gestori delle attività di locazione turistica, ribadisce anche che la disciplina applicabile è quella prevista dalla **legge 24 novembre 1981, n. 689**, e che la **competenza è del Comune** nel cui territorio è ubicata la struttura turistico ricettiva alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione. 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.

Adempimenti a carico delle locazioni turistiche già avviate alla data del 30 settembre 2025

Il **comma 8, dell'art. 10 quater, della legge regionale n. 49/2017, così come modificato dall'art. 3, comma 1, della legge regionale n. 21/2026**, prescrive che **le attività di locazione turistica e di locazione breve già avviate alla data del 30 settembre 2025 in assenza della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della comunicazione di inizio attività (CIA) sono tenute a presentare la SCIA o la CIA, secondo la normativa vigente, allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili oggetto di locazione, entro il 31 dicembre 2026**. Decorso inutilmente il predetto termine, si applicano le sanzioni previste per l'esercizio dell'attività in assenza della SCIA o della CIA.

Criteri e limiti per lo svolgimento dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale e non imprenditoriale

La **legge regionale n. 22 del 28 ottobre 2026**, con la finalità di assicurare, nel rispetto dei principi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione, la corretta fruizione turistica del territorio di tutti i comuni della Regione Puglia, la preservazione del loro tessuto sociale, nel rispetto del diritto di proprietà privata e della libera iniziativa economica di cui agli articoli 41 e 42 della Costituzione, nonché di garantire un'offerta sufficiente ed economicamente accessibile di alloggi destinati alla locazione a lungo termine, all'**articolo 2** prevede che ai **comuni a più alta densità turistica**, ai quali è attribuito l'indice di sintesi

maggiore secondo la classificazione adottata dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 182, comma 2 bis, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e comunque tutti i **comuni capoluogo di provincia** possono, **con proprio regolamento**, **individuare zone o aree in cui definire criteri e limiti specifici per lo svolgimento delle attività di locazione turistica esercitate in forma imprenditoriale e non imprenditoriale**. Nel precisare che **i criteri e i limiti allo svolgimento delle attività di locazione turistica non si applicano alle attività esercitate dagli host (locatori) presso la propria residenza principale**, si rimanda alla lettura integrale della predetta norma, trattandosi di profili attinenti ad aspetti urbanistici che esulano dalla competenza della scrivente Sezione.

Abrogazioni

Infine, si segnala che **la legge regionale n. 22 del 28 ottobre 2026 ha abrogato i commi da 3 a 11 dell'articolo 10 bis della l. r. 49/2017 e la legge regionale 20 dicembre 2018, n. 57** (Integrazione alla l.r. 1 dicembre 2017, n. 49).

Funzionario E.Q.
Dott. Antonio Longo

Antonio Fabrizio Longo
24.11.2026 11:08:53
GMT+01:00

Dirigente della Sezione
Dott. Patrizio Giannone

SALVATORE
PATRIZIO
GIANNONE
24.11.2026 11:40:30
GMT+01:00