



IL RESPONSABILE DI SETTORE TURISMO, COMMERCIO, ECONOMIA URBANA, SPORT

PAOLA BISSI

TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	/	/
DEL	/	/

A mezzo mail

Ai Responsabili
Ufficio **SUAP**
dei Comuni dell'Emilia-Romagna

OGGETTO: Modifiche alla disciplina delle locazioni brevi e turistiche non imprenditoriali - Legge Finanziaria dello Stato 2026 (L. 199/2025).

Si comunica che la Legge Finanziaria dello Stato 2026 (L. 199/2025), all'articolo 1, comma 17, ha introdotto modifiche significative alla normativa in materia di locazioni brevi e turistiche (come da chiarimenti di cui alla FAQ 7.2 BDSR del Ministero del Turismo¹⁾).

La nuova disciplina nazionale, modificando il comma 595 dell'art. 1 della L. 178/2020, ha ridotto il numero massimo di appartamenti che possono essere destinati a locazione breve o turistica in forma non imprenditoriale a **due unità**, a partire dal **1° gennaio 2026**.

¹ FAQ 7.2. Concedo in locazione più di due appartamenti. Sono soggetto all'obbligo di presentare la SCIA?

Si. La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) deve essere presentata sia da chi concede in locazione breve più di due appartamenti (ai sensi del DL 50/2017 fino a 30 giorni, che sia o meno per finalità turistiche), sia da chi concede in locazione, per sola finalità turistica, più di due appartamenti, per periodi superiori ai 30 giorni. Infatti, se concedi in locazione (breve e/o turistica) più di due appartamenti, devi presentare la SCIA, ai sensi del comma 8, art. 13-ter, D.L. n. 145/2023, perché, per le finalità di detta norma, rientri nel caso di “presunzione di imprenditorialità” di cui all’art. 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, come modificato dall’ art.1 comma 17 della legge 30 dicembre 2025, n.199 (Legge di bilancio 2026).

Considerato che trattasi di norma sovraordinata che ha ridefinito in riduzione il numero di appartamenti massimi affinché un'attività di locazione turistica possa essere gestita in forma "non imprenditoriale", risulta doveroso adeguarsi, al fine di garantire la conformità fiscale e l'applicazione uniforme delle norme ed evitare che gli interessati possano incorrere in problematiche di tipo fiscale o tributario.

Pertanto le comunicazioni afferenti l'esercizio di **attività di appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui all'art. 12 della L.R. 16/2004** non possono contemplare **un numero totale di locazioni superiore a due unità**.

La **modulistica** delle locazioni di appartamenti ammobiliati ad uso turistico, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2004, sulla piattaforma "Accesso Unitario" avverte con una nota che: "*si considera attività non imprenditoriale la locazione da parte di proprietari o usufruttuari di un numero di appartamenti non superiore a due unità e senza fornitura di servizi aggiuntivi.*".

Per le **situazioni già in essere relative a tre appartamenti**, per cui è necessario l'adeguamento alla nuova disciplina, l'interessato potrà optare per mantenere i 3 appartamenti ed in tal caso passare all'attività imprenditoriale (Case e Appartamenti per Vacanze - CAV), oppure continuare l'attività in forma non imprenditoriale di appartamenti ammobiliati ad uso turistico, riducendo a non più di 2 gli appartamenti dati in locazione, con adeguamento della comunicazione di avvio attività a suo tempo presentata in Comune.

Poiché quanto sopra incide anche sulle disposizioni in materia di BDSR e Codice Unico Nazionale (CIN), è stata avviata un'interlocuzione con il Ministero del Turismo (tramite il Coordinamento tecnico delle Regioni) per definire le corrette modalità applicative delle modifiche introdotte e in particolare per l'adeguamento dei dati nella BDSR e del CIN, auspicando modalità operative che, pur in assenza della previsione nella normativa statale di un opportuno regime transitorio, non comportino l'interruzione di attività da parte degli interessati.

Sarà nostra cura fornire tempestivi aggiornamenti non appena emergeranno nuovi elementi dall'interlocuzione con gli organi statali.

Cordiali saluti

Dr.ssa Paola Bissi
Firmato digitalmente