

Locazione breve a Rimini

Domande frequenti (FAQ)

Aggiornato a Maggio 2026 — L.R. Emilia-Romagna n. 10 del 19 dicembre 2025 e Circolare esplicativa 20 Aprile 2026

Hai un appartamento e vuoi affittarlo ai turisti? Ecco tutto quello che devi sapere in modo semplice.

1. CAPIRE LA NORMATIVA

1. Cos'è la "locazione breve" secondo questa nuova legge?

È l'affitto di un appartamento a fini turistici per periodi **non superiori a 30 giorni** (al singolo turista), da parte di persone fisiche o giuridiche, anche nell'esercizio di attività di impresa. La Regione Emilia-Romagna ha introdotto la **L.R. n. 10/2025**, in vigore dal **20 dicembre 2025**, che disciplina questo tipo di attività dal punto di vista urbanistico: chi vuole affittare **deve richiedere preventivamente il cambio di destinazione d'uso da "civile abitazione" a "locazione breve"**.

2. Sono escluso dalla legge se affitto solo una stanza di casa mia dove vivo?

Si, sei escluso

Se affitti **solo una parte** del tuo appartamento e lì risiedi anagraficamente, questa legge non si applica a te. Rientrano in questa esclusione i **bed & breakfast** e gli **affittacamere**, a condizione ovviamente che il titolare dell'attività abbia la residenza nell'immobile oggetto di locazione turistica.

3. Posso convertire un albergo o una struttura alberghiera in locazione breve?

No, non è consentito

Le disposizioni della L.R. n. 10/2025 non si applicano agli immobili aventi destinazione ricettiva alberghiera: alberghi, residenze turistiche alberghiere e condhotel.

2. AVVIARE UNA NUOVA ATTIVITÀ

4. Voglio iniziare ad affittare il mio appartamento ai turisti e ottenere il CIN: qual è la procedura completa?

Devi seguire due passaggi obbligatori in quest'ordine:

1. **Cambio di destinazione d'uso** — Richiedi al SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Rimini il passaggio da "civile abitazione" a "locazione breve", **presentando CILA o SCIA** a seconda che si debbano realizzare ulteriori opere edilizie o meno, tramite la modulistica edilizia unificata, utilizzando il portale regionale "Accesso Unitario".
2. **Pratica per l'attività turistica** — Solo dopo aver ottenuto il cambio d'uso, presenta la comunicazione, o scia se l'attività è imprenditoriale, attraverso l'inoltro telematico su impresainungiorno.gov.it, munito di **firma digitale**.

L'ordine è tassativo: senza cambio d'uso, la pratica di locazione turistica non può essere presentata.

5. A chi posso rivolgermi per il cambio d'uso?

Puoi contattare lo Sportello Unico per l'Edilizia telefonicamente:

☎ 0541 774400

Orari per appuntamenti:

- Martedì mattina: **9:00 – 13:00**
- Giovedì pomeriggio: **15:00 – 17:30**

6. Chi può presentare la comunicazione per “appartamento ammobiliato ad uso turistico” e in che modo?

Solo proprietario, comproprietario o usufruttuario

La pratica può essere presentata **esclusivamente dal proprietario o dall’usufruttuario** dell’immobile. E’ possibile affidare la compilazione ad altri soggetti previa opportuna delega.

La presentazione avviene **solo in forma telematica** sul portale **impresainungiorno.gov.it**, ed è necessaria la **firma digitale**. Non è prevista la presentazione cartacea allo sportello.

7. La mia seconda casa non è la mia residenza: posso affittarla?

Sì, è proprio il caso tipico

La locazione di appartamento ammobiliato ad uso turistico riguarda le **secondo case dove nessuno ha la residenza**. In questo caso si applica la nuova normativa: è necessario il cambio di destinazione d’uso da residenziale a turistico da presentare allo Sportello Unico Edilizia prima di poter avviare l’attività.

8. Voglio affittare ai turisti per periodi superiori ai 30 giorni: devo fare il cambio d’uso?

No, il cambio d’uso non è richiesto

Se intendi locare esclusivamente per periodi **superiori ai 30 giorni**, la legge sulla locazione breve non si applica. Puoi presentare direttamente la pratica su **impresainungiorno.gov.it** con firma digitale, specificando nel campo “descrizione sintetica” che si tratta di locazione turistica superiore ai 30 giorni.

Attenzione: se non specifichi questa indicazione, la pratica sarà dichiarata irricevibile.

9. Quali requisiti deve avere il mio appartamento per poterlo affittare?

L’appartamento deve:

- Essere in **regola da un punto di vista edilizio** (nessun abuso da sanare)
- Rispettare i requisiti di **sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica e conformità degli impianti, obblighi di infrastrutturazione digitale** previsti dalla modulistica regionale semplificata.
- Avere **altezza minima di 2,70 m** e superfici minime per gli occupanti (D.M. 5 luglio 1975)
- Locali o spazi aventi carattere accessorio o di servizio (ad es. garage, cantine etc.) questi non possono essere oggetto di locazione breve.

10. Devo pagare oneri al Comune per il cambio d’uso?

Per il cambio d’uso di una **singola unità immobiliare**, gli oneri di urbanizzazione primaria sono **esentati per legge**. Potrebbero essere dovuti oneri secondari solo se il Comune stabilisce che la locazione breve comporta un carico urbanistico maggiore rispetto alla residenza. Fino a quando il Comune non adoterà una disciplina specifica, non è dovuto alcun ricalcolo degli oneri.

11. Posso promuovere il mio appartamento su piattaforme come Airbnb o Booking?

No e attenzione alle sanzioni

La delibera di Giunta regionale n. 2186 /2005

(<https://imprese.regione.emilia-romagna.it/turismo/doc/normativa/normativa/delibera-2186.pdf>)

vieta ai privati di farsi pubblicità sui portali che permettono la prenotazione online.

E' invece ammessa la pubblicità anche mediante siti internet privati che diano semplici informazioni. La prenotazione online attraverso i portali è invece consentita alle attività con gestioni imprenditoriali.

12. Se scelgo gli affitti brevi, poi posso affittare anche oltre i 30 giorni?

Sì, il cambio d'uso ti permette di fare affitti anche sopra ai 30 gg

Una volta ottenuto il cambio di destinazione e comunicato l'avvio della locazione, è possibile affittare al turista per periodi al di sotto dei 30 giorni, ma anche con contratti superiori a 30 giorni e fino ad un massimo di 6 mesi per ogni singolo locatario. In questo caso però il contratto andrà registrato presso L'Agenzia delle Entrate.

13. Voglio affittare ai turisti solo durante l'estate e il resto dell'anno a studenti o lavoratori. Posso farlo?

No.

La nuova destinazione d'uso "locazione breve" è compatibile solamente con attività di locazione avente finalità ricettiva turistica.

3. ATTIVITÀ GIÀ AVVIATE PRIMA DEL 20 DICEMBRE 2025

14. Affittavo già il mio appartamento prima del 20 dicembre 2025: devo fare qualcosa?

No, per ora

Se la tua attività era già in regola (comunicazione di avvio presentata, CIN esposto, dispositivi di sicurezza installati prima del 20 dicembre 2025), il tuo immobile ha **automaticamente acquisito la nuova destinazione d'uso** "locazione breve" senza bisogno di richiedere il cambio di destinazione d'uso.

Hai però **3 anni** (entro il 20 dicembre 2028) per adeguarti ai requisiti minimi tecnici, se non li rispetti ancora pienamente. Se il Comune adotterà una disciplina urbanistica specifica, riceverai indicazione di presentare una comunicazione entro 12 mesi dalla sua entrata in vigore.

Questo vale anche se lo stesso appartamento precedentemente autorizzato per una locazione turistica da parte di un soggetto privato dovesse passare ad una gestione imprenditoriale e viceversa.

15. Avevo attivato la locazione del mio appartamento prima del 20 dicembre 2025, ma poi l'ho cessata. Posso riattivarla?

Sì, ma devi fare una nuova pratica

Non sei tenuto/a ad operare il cambio di destinazione, ma solo a fare una nuova comunicazione di avvio. Nella nuova pratica di apertura appartamento ammobiliato ad uso turistico specifica nel campo "descrizione sintetica" che si tratta di locazione precedentemente autorizzata e l'eventuale protocollo se noto.

16. Ora sono diventato/a proprietario/a di un appartamento precedentemente autorizzato per le locazioni turistiche. Posso riattivarle a mio nome?

Sì, ma devi fare una nuova pratica

Sia che lo ricevi in eredità, sia che lo acquisti, la locazione turistica può essere riattivata se autorizzata precedentemente al 20 dicembre 2025.

Nella nuova pratica di apertura di appartamento ammobiliato ad uso turistico, o casa vacanze se attività imprenditoriale, specifica nel campo "descrizione sintetica" che si tratta di locazione precedentemente autorizzata e riporta il nome del precedente proprietario/usufruttuario, eventuale protocollo se noto.

4. OBBLIGHI E SANZIONI

17. Quali obblighi nazionali restano in vigore indipendentemente da questa legge?

Restano obbligatori per tutti:

- Acquisizione ed esposizione del **Codice Identificativo Nazionale (CIN)** previo ottenimento del CIR.
- Installazione di **rilevatori di gas e monossido di carbonio** funzionanti ed **estintori** a norma, materassi ignifughi.
- Per chi svolge attività in forma d'impresa: rispetto dei requisiti di sicurezza degli impianti.

Questi obblighi derivano dalla normativa statale.

18. Cosa succede se affitto senza rispettare i requisiti o senza i titoli necessari?

Attenzione alle sanzioni previste da L.R. 10/25, titolo 6 L.R. 16/2004 e L.R. 23/04

Chi affitta un immobile privo dei requisiti previsti o senza aver presentato la comunicazione/scia è soggetto a diverse **sanzioni amministrative che possono arrivare da 3.000 a 8.000 euro**.

5. CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ

19. Se decido di smettere di affittare, come torno alla destinazione residenziale?

Procedura semplificata e gratuita

Il ripristino dell'uso abitativo senza opere non necessita di alcun titolo abilitativo edilizio, è esonerato del pagamento del contributo di costruzione. È sufficiente inviare una **comunicazione allo Sportello Unico (SUE)** utilizzando l'apposito modulo regionale semplificato.

Contatti:

Pratica cambio destinazione d'uso: Sportello Unico per l'Edilizia (SUE): tel. 0541 774400 (martedì 9–13, giovedì 15–17:30)