



Locazioni Turistiche in Sicilia

1

Obblighi, requisiti e standard introdotti dalla nuova legge regionale

INTRODUZIONE

- Con la **Legge Regionale 25 febbraio 2025 n. 6**, in vigore dal **15 marzo 2025**, entra in attuazione la nuova disciplina organica delle attività turistico-ricettive nel territorio regionale.
- La normativa definisce in modo puntuale le tipologie e le caratteristiche delle strutture turistico-ricettive, stabilendone i requisiti strutturali e organizzativi di classificazione e gli obblighi di legge.
- In particolare, in coerenza con la normativa nazionale, viene ribadito l'obbligo per tutte le strutture ricettive, comprese le locazioni turistiche di:
 - **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**, quale strumento di trasparenza e tracciabilità dell'offerta turistica;
 - **dispositivi di sicurezza** per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti, nonché di estintori portatili a norma di legge (uno ogni 200 m² o frazione, con almeno uno per piano, posizionati in punti visibili e accessibili);
 - comunicazione dei flussi turistici per finalità statistiche al dipartimento regionale del turismo, dello sport e dello spettacolo tramite il sistema **Turist@t**;
 - registrazione delle presenze e comunicazione alla Questura, ai sensi dell'articolo 109 del T.U.L.P.S., attraverso il portale **Alloggiati Web** entro 24 ore dal check-in (o entro 6 ore per soggiorni inferiori alle 24 ore).

ART. 3. TIPOLOGIE DI STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

1. Le strutture turistico-ricettive si distinguono in:

a) strutture turistico-ricettive alberghiere:

- 1) alberghi;
- 2) condhotel;
- 3) residenze turistico-alberghiere;
- 4) residenze d'epoca alberghiere;
- 5) villaggi turistici;

b) strutture turistico-ricettive extralberghiere:

- 1) affittacamere;
- 2) alberghi diffusi;
- 3) alloggi agrituristici ed alloggi in aziende ittiche;
- 4) bed & breakfast;
- 5) campeggi;
- 6) case e appartamenti per vacanze;
- 7) case per ferie;
- 8) ostelli;
- 9) rifugi escursionistici e rifugi montani;
- 10) dimore destinate in tutto o in parte a turismo rurale;

c) altre strutture turistico-ricettive:

- 1) marina resort;
- 2) alloggi nautici diffusi;
- 3) boat & breakfast;
- 4) **dimore destinate in tutto o in parte a locazioni turistiche.**

D.A. n. 2104 del 25 giugno 2025

- Il Decreto di attuazione della Legge, *fissa i requisiti minimi, le definizioni e le disposizioni applicabili a tutte le aziende turistico-ricettive elencate all'articolo 3 della legge regionale, ed in particolare l'Allegato A, coordinato con il D.A. 2137 del 08 agosto 2025 definisce le LOCAZIONI TURISTICHE:*
 - *«Si definiscono locazioni turistiche le locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo o parti di esse, non soggette a classificazione, all'interno delle quali è offerto soggiorno ai clienti attraverso l'erogazione di nuove forme di ospitalità ad integrazione dell'offerta turistica regionale, che rilevano ai fini informativi, di monitoraggio statistico e di promozione turistica. L'attività ha carattere non imprenditoriale solo se è svolta dallo stesso gestore in non più di quattro unità immobiliari...»*
- 
- ***La Finanziaria 2026 (Legge n. 199/2025) introduce però una stretta significativa sulle locazioni brevi dal 1° gennaio 2026, differenziando la tassazione: cedolare secca al 21% confermata per un solo immobile, mentre per il secondo l'aliquota sale al 26%. Dal terzo immobile in poi scatta l'obbligo di partita IVA e l'attività viene considerata d'impresa.**

«...tali strutture devono essere dotate dei requisiti di sicurezza di cui all'art. 6 della L. R. n. 6/2025. Ogni singola locazione turistica dotata di accesso e cucina autonomi è identificata e classificata come singola unità abitativa. Ciascuna unità abitativa è univocamente identificata dai dati catastali composti da foglio, particella e un subalterno. Per ciascuna unità abitativa identificata da un solo subalterno catastale va presentata una comunicazione di inizio attività secondo il modello di cui all'Allegato B al presente decreto. Qualora nel certificato catastale non sia indicato il subalterno, l'unità abitativa sarà identificata da foglio e particella come unica unità immobiliare. Chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l'attività di locazione per finalità turistiche, in forma imprenditoriale, è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Nel caso in cui tale attività sia esercitata tramite società, la SCIA è presentata dal relativo legale rappresentante...»

Allegato B

Testo allegato al D.A. n. 2104 del 25.06.2015 coordinato con il D.A. n. 2753 dell'8.08.2025

AL COMUNE DI

COMUNICAZIONE RELATIVA AGLI ALLOGGI LOCATI PER FINALITA' TURISTICHE

☐ locazione a fini turistici di alloggio/i

☐ variazione/integrazione di comunicazione precedente, presentata in data / / , per i seguenti motivi ¹:

DATI IDENTIFICATIVI DEL LOCATORE

Cognome..... Nome

codice fiscale.....

nato/a a..... il

residente a..... CAP

via/piazza..... n.....

telefono fisso.....

telefono mobile.....

e-mail..... PEC

locatore in qualità di:

☐ persona fisica

☐ legale rappresentante

denominazione sociale..... P. Iva

n. registro imprese.....

TITOLO DI DISPONIBILITÀ (esempio: proprietà) Indicare:

(compilare una scheda per ogni alloggio)

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Denominazione dell'alloggio

Comune..... frazione/località..... cap.

indirizzo..... n.....

scala..... interno..... piano..... (dati obbligatori)

identificativo catastale: cod. comune..... foglio..... particella..... subalterno.....

tipo alloggio: ☐ villa/casa unifamiliare ☐ appartamento in edificio condominiale

È OBBLIGATORIO allegare planimetria e copia del certificato catastale.

L'immobile deve essere dotato di certificato di abitabilità e/o agibilità.

DIMENSIONE RICETTIVA

¹ Indicare le cause della variazione/integrazione (ad esempio: variazione/integrazione di dati inseriti nella parte relativa al locatore, variazione/integrazione di dati inseriti nella parte relativa all'alloggio, cessazione/ ritiro della disponibilità dell'alloggio dal mercato della locazione turistica).

Le locazioni turistiche già esistenti si adeguano alle nuove disposizioni entro il **30 giugno 2026**, inviando alla casella PEC del Dipartimento del Turismo, il modello di cui all'**Allegato B**, compilato in ogni sua parte e completo della documentazione richiesta.

servizioturistico.ct@certmail.regione.sicilia.it

Come avviare l'attività di LOCAZIONE TURISTICA in forma non imprenditoriale

► COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' AL COMUNE

- L'art. 35 della L.R. n. 6/2025 stabilisce che l'avvio dell'attività di locazione turistica deve avvenire tramite presentazione di una Comunicazione di Inizio Attività (CIA) al SUAP competente.
- La comunicazione, presentata per **ciascuna unità abitativa identificata da un unico subalterno catastale**, deve essere inoltrata esclusivamente in modalità telematica tramite il portale nazionale: **www.impresainungiorno.gov.it**, al quale è possibile accedere mediante SPID o Carta d'Identità Elettronica (CIE).
- Al fine di inoltrare la pratica all'Ente di competenza, all'interno della stessa dovrà essere allegata la seguente documentazione:
 - **Certificato di Abitabilità/agibilità dell'immobile**
 - **Visura catastale aggiornata - qualora il titolare dell'immobile dovesse essere diverso dall'istante, dovrà essere integrato un titolo di disponibilità che ne giustifichi l'utilizzo (comodato d'uso gratuito o contratto di locazione)**
 - **Planimetria (firmata digitalmente)**
 - **Copia del documento d'identità del dichiarante**
 - **Certificazioni di conformità degli impianti**
 - **Allegato B del D.A. n. 2104 del 25.06.2025 coordinato con il D.A. n. 2735 del 08.08.2025, compilato in ogni sua parte**
 - **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso di tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente**

► APERTURA DI UN ACCOUNT PRESSO LA PIATTAFORMA DELL'OSSERVATORIO TURISTICO REGIONALE (TURIST@T)

- Una volta completata la procedura di presentazione della CIA al SUAP, l'interessato dovrà proseguire l'iter sulla piattaforma Turist@t, richiedendo un account, accedendo alla sezione dedicata e inserendo le informazioni richieste per la generazione del Codice Identificativo Regionale (CIR).
- Successivamente, ottenuto il CIR, lo stesso dovrà essere convertito nel Codice Identificativo Nazionale (**CIN**), secondo le modalità indicate dal Ministero del Turismo e accedendo alla Banca Dati Nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR).

*Tutte le informazioni operative, unitamente ai modelli da compilare, sono consultabili nella sezione "Locazioni Turistiche in forma non imprenditoriale" del sito istituzionale del Comune di Pantelleria.

Come avviare l'attività di LOCAZIONE TURISTICA in forma imprenditoriale

■ **SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' AL COMUNE**

- IL D.A. n. 2104 del 25 giugno 2025 stabilisce che «...Chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l'attività di locazione per finalità turistiche, in forma imprenditoriale, ha l'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) da presentare al SUAP del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Nel caso in cui tale attività sia esercitata tramite società, la SCIA è presentata dal relativo legale rappresentante...»

- La SCIA va presentata per **ciascuna unità abitativa identificata da un unico subalterno catastale** e deve essere inoltrata esclusivamente in modalità telematica tramite il portale nazionale: **www.impresainungiorno.gov.it**, al quale è possibile accedere mediante SPID o Carta d'Identità Elettronica (CIE).

- Al fine di inoltrare la pratica all'Ente di competenza, all'interno della stessa dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- **Certificato di Abitabilità/agibilità dell'immobile**
- **Visura catastale aggiornata - qualora il titolare dell'immobile dovesse essere diverso dall'istante, dovrà essere integrato un titolo di disponibilità che ne giustifichi l'utilizzo (comodato d'uso gratuito o contratto di locazione).**
- **Planimetria (firmata digitalmente)**
- **Copia del documento d'identità del dichiarante**
- **Certificazioni di conformità degli impianti**
- **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso di tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente;**
- **Modello Tari e approvvigionamento idrico per variazione tariffe**

■ **APERTURA DI UN ACCOUNT PRESSO LA PIATTAFORMA DELL'OSSERVATORIO TURISTICO REGIONALE (TURIST@T)**

- Una volta completata la procedura di presentazione della SCIA al SUAP, l'interessato dovrà proseguire l'iter sulla piattaforma Turist@t, richiedendo un account, accedendo alla sezione dedicata e inserendo le informazioni richieste per la generazione del Codice Identificativo Regionale (CIR).
- Successivamente, ottenuto il CIR, lo stesso dovrà essere convertito nel Codice Identificativo Nazionale (CIN), secondo le modalità indicate dal Ministero del Turismo e accedendo alla Banca Dati Nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR).

Disciplina Fiscale delle **LOCAZIONI TURISTICHE**: Contratto di locazione breve e contratto di locazione turistica

*I contratti di **locazione turistica** e di **locazione breve**, sono due formule utilizzate in ambito immobiliare, ma con caratteristiche differenti*

➤ **LOCAZIONE BREVE «AFFITTO BREVE»**

- **L'ART.4 DEL DL 20/2017 CONVERTITO IN L.96/2017** e la **Circolare n. 24 del 12 ottobre 2017 dell'Agenzia delle Entrate** disciplinano il **Regime fiscale delle locazioni brevi**
- Sono considerati locazioni brevi i contratti di affitto di immobili ad uso abitativo, con durata **non superiore a 30 giorni** e quindi non soggetti alla registrazione. Rientrano anche i contratti che includono servizi accessori come fornitura di biancheria e pulizia dei locali. Questi contratti devono essere stipulati **da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa**, sia direttamente che tramite intermediari o portali online (es. agenzie immobiliari o piattaforme)
- Restano fuori da questa disciplina, invece, i contratti con i quali il locatore, oltre a mettere a disposizione l'immobile, fornisce altre prestazioni aggiuntive (per esempio, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti etc.). In questi casi, infatti, sarebbero riconducibili a una prestazione qualificabile, sotto il profilo fiscale, come attività d'impresa, anche se svolta in maniera occasionale
- I redditi derivanti da locazioni brevi (a partire dal 1° giugno 2017) possono essere tassati con la cedolare secca ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011.

➤ **LOCAZIONE TURISTICA**

- Il contratto di locazione turistica è disciplinato dal Codice Civile, e riguarda l'affitto di immobili a uso abitativo per finalità esclusivamente turistiche, indipendentemente dalla durata del soggiorno;
- La durata può superare i 30 giorni, ma non i 3 mesi per singolo contratto (vi è obbligo di registrazione se superati i 30 giorni)
- Non è consentita la fornitura di servizi aggiuntivi per non configurare in attività turistico-ricettiva vera e propria
- I redditi derivanti da locazioni turistiche sono tassati come redditi fondiari ed è possibile optare per la cedolare secca

La principale differenza risiede nella finalità e nella durata. Mentre la locazione breve ha durata massima di 30 giorni e può avere diverse finalità (turistiche, lavorative etc....), la locazione turistica è specificatamente destinata a soggiorni per motivi di turismo e può avere una durata variabile.

***Si ricorda inoltre che La Finanziaria 2026 (Legge n. 199/2025) introduce una stretta significativa sulle locazioni brevi dal 1° gennaio 2026, differenziando la tassazione: cedolare secca al 21% confermata per un solo immobile, mentre per il secondo l'aliquota sale al 26%. Dal terzo immobile in poi scatta l'obbligo di partita IVA e l'attività viene considerata d'impresa.**

Tutti gli adempimenti per le locazioni turistiche:

- Avvio dell'attività, con Comunicazione o Scia, a seconda della tipologia;
- Acquisizione ed esposizione del CIN, in modo chiaro e visibile all'ingresso;
- **Dotazione dei dispositivi di sicurezza** per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti, nonché di estintori portatili a norma di legge;
- Comunicazione dei flussi turistici per finalità statistiche al dipartimento regionale del turismo, dello sport e dello spettacolo tramite il sistema Turist@t
- Registrazione delle presenze e comunicazione alla Questura, ai sensi dell'articolo 109 del T.U.L.P.S., attraverso il portale **Alloggiati Web** entro 24 ore dal check-in (o entro 6 ore per soggiorni inferiori alle 24 ore)
- Stipula del contratto di **locazione breve** o di **locazione turistica** in forma scritta;
- Se presenti televisori, pagamento ed esibizione, in caso di eventuali controlli, del canone speciale Rai per ogni unità abitativa

Portale Alloggiati Web

L'obbligo di trasmissione dei dati degli ospiti è previsto dall' art. 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S.), il quale stabilisce che l'ospite deve essere identificato al momento dell'arrivo e che le sue generalità devono essere comunicate alla Questura territorialmente competente entro termini ben precisi.

- Il Portale Alloggiati Web è il sistema telematico della Polizia di Stato attraverso il quale i gestori di strutture ricettive e di locazioni turistiche sono tenuti a comunicare le generalità delle persone alloggiate.
- L'alloggio può essere fornito solo a persone munite di un valido documento di identità o passaporto, necessario per verificarne l'identità.
- Le generalità delle persone alloggiate devono essere trasmesse alla Questura territorialmente competente tramite il portale entro 24 ore dall'arrivo dell'ospite, o entro 6 ore, nel caso di soggiorni di durata inferiore alle 24 ore.
- A seguito dell'invio, il sistema rilascia un certificato di avvenuta comunicazione, che deve essere scaricato tempestivamente e conservato per 5 anni, poiché resta disponibile sul portale solo per 30 giorni.

Comunicazione dei flussi turistici per finalità statistiche

- In Sicilia, la gestione e la comunicazione dei flussi turistici avvengono attraverso la piattaforma telematica dell'Osservatorio Turistico Regionale - **Turist@t**, necessaria per adempiere agli obblighi statistici ISTAT.
- I titolari devono registrare quotidianamente check-in, check-out e occupazione delle camere. In particolare movimentazione giornaliera degli ospiti (numero di arrivi e presenze), suddivisi per provenienza e tipologia di alloggio.
- Anche in assenza di ospiti durante il mese, è obbligatorio inviare una comunicazione di "movimentazione zero" o inserire i periodi di chiusura temporanea.

CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE

Il comma 6, art. 13-ter del D.L. n. 145/2023 dispone che chiunque propone o concede in locazione breve o per finalità turistiche una 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

IL CIN:

- Deve essere esposto in modo visibile all'esterno dello stabile o dell'ingresso dell'immobile (es. targa, citofono), nel rispetto delle norme locali
- La targa deve essere chiara e leggibile, ad esempio in plexiglass o alluminio
- Deve essere visibile in tutti gli annunci online, quindi sui siti web, sulle piattaforme di prenotazione come Booking.com o Airbnb, o sui documenti ufficiali

Cessazione attività e cancellazione del CIN

- Per la cessazione dell'attività di locazione turistica **non imprenditoriale**, sarà necessario inviare una comunicazione di cessazione tramite PEC all'Ufficio Suap del Comune di Pantelleria suap@pec.comunepantelleria.it e contestualmente una mail al Servizio 20 – Servizio Turistico di Trapani, all'indirizzo strtrapani@regione.sicilia.it, indicando gli estremi dell'immobile, l'indirizzo, il titolare, il CIN e il codice SIC assegnato a ciascun alloggio, consultabile nel proprio account dell'Osservatorio Turistico Regionale (Turist@t). Sarà opportuno specificare all'interno della comunicazione anche protocollo e data della comunicazione d'inizio attività trasmessa a suo tempo.
- Per la cessazione dell'attività di locazione turistica **imprenditoriale** invece, sarà necessario presentare specifica pratica di cessazione sul portale www.impresainungiorno.gov.it, avendo cura di specificare tutti i dati sopracitati.

Principali differenze tra Locazione Turistica e Case e Appartamenti per vacanze

LOCAZIONE TURISTICA

- La locazione turistica è una formula contrattuale che si applica ai soggiorni, generalmente inferiori a 30 giorni (locazione breve), per finalità turistiche, senza ulteriori servizi ricettivi.
- Il proprietario quindi, mette a disposizione l'immobile arredato e può offrire solo servizi basilari, come pulizia finale e fornitura biancheria.
- La messa a disposizione dell'immobile può tuttavia comprendere anche ulteriori elementi strettamente connessi al suo utilizzo, quali la fornitura delle utenze (acqua, luce, gas), la connessione Wi-Fi, l'aria condizionata, nonché la presenza di piccoli elettrodomestici e dispositivi di supporto (ad esempio robot domestici, macchina del caffè o apparecchiature simili). Tali dotazioni, infatti, in quanto funzionali e accessorie all'uso dell'immobile, concorrono a qualificare il contenuto del contratto e possono costituire un elemento caratterizzante nella determinazione dell'ammontare del canone, incidendo sul valore complessivo della locazione.
- Non sono invece previsti servizi aggiuntivi tipici delle attività ricettive come, cambio biancheria, trasporto o attività organizzate.
- Può essere gestita in forma imprenditoriale e non.

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE

- La casa vacanze, pur essendo anch'essa svolta all'interno di unità abitative di tipo residenziale, è una vera e propria attività ricettiva extra-alberghiera.
- E' soggetta a tutti gli obblighi previsti dalla normativa (classificazione, obbligo di esposizione prezzi etc..).
- Può offrire, oltre all'alloggio, una serie di servizi aggiuntivi come, pulizia giornaliera, cambio biancheria, attività organizzate, ecc.
- Generalmente è gestita in forma imprenditoriale (con partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese).

Per qualsiasi ulteriore informazione o chiarimento è possibile contattare l'Ufficio **SUAP** del Comune di Pantelleria ai seguenti recapiti:

0923 695036 / 0923 695039 / 0923 695004

E-Mail: **sviluppo@comunepantelleria.it**

Pec: **suap@pec.comunepantelleria.it**