



Senato della Repubblica
XIX Legislatura

Fascicolo Iter
DDL S. 922

Disposizioni in materia di locazioni a breve termine nei comuni ad alta tensione abitativa

15/12/2025 - 17:21

Indice

1. DDL S. 922 - XIX Leg.....	1
1.1. Dati generali.....	2
1.2. Testi.....	4
1.2.1. Testo DDL 922.....	5

1. DDL S. 922 - XIX Leg.

1.1. Dati generali

[collegamento al documento su www.senato.it](http://www.senato.it)

Disegni di legge

Atto Senato n. 922

XIX Legislatura

- [Dati generali](#)
- [Testi ed emendamenti](#)

Disposizioni in materia di locazioni a breve termine nei comuni ad alta tensione abitativa

Iter

6 febbraio 2024: assegnato (non ancora iniziato l'esame)

Successione delle letture parlamentari

S.922

assegnato (non ancora iniziato l'esame)

Iniziativa Parlamentare

[Franco Mirabelli \(PD-IDP\)](#)

[Cofirmatari](#)

[Francesco Boccia \(PD-IDP\)](#) , [Alfredo Bazoli \(PD-IDP\)](#) , [Beatrice Lorenzin \(PD-IDP\)](#) , [Antonio Nicita \(PD-IDP\)](#) , [Ylenia Zambito \(PD-IDP\)](#) , [Nicola Irto \(PD-IDP\)](#) , [Lorenzo Basso \(PD-IDP\)](#) , [Cecilia D'Elia \(PD-IDP\)](#) , [Sandra Zampa \(PD-IDP\)](#) , [Alessandro Alfieri \(PD-IDP\)](#) , [Susanna Lina Giulia Camusso \(PD-IDP\)](#) , [Pier Ferdinando Casini \(PD-IDP\)](#) , [Andrea Crisanti \(PD-IDP\)](#) , [Graziano Delrio \(PD-IDP\)](#) , [Michele Fina \(PD-IDP\)](#) , [Silvio Franceschelli \(PD-IDP\)](#) , [Dario Franceschini \(PD-IDP\)](#) , [Annamaria Furlan \(PD-IDP\)](#) , [Francesco Giacobbe \(PD-IDP\)](#) , [Andrea Giorgis \(PD-IDP\)](#) , [Francesca La Marca \(PD-IDP\)](#) , [Alberto Losacco \(PD-IDP\)](#) , [Simona Flavia Malpezzi \(PD-IDP\)](#) , [Daniele Manca \(PD-IDP\)](#) , [Andrea Martella \(PD-IDP\)](#) , [Marco Meloni \(PD-IDP\)](#) , [Antonio Misiani \(PD-IDP\)](#) , [Dario Parrini \(PD-IDP\)](#) , [Vincenza Rando \(PD-IDP\)](#) , [Tatjana Rojc \(PD-IDP\)](#) , [Anna Rossomando \(PD-IDP\)](#) , [Filippo Sensi \(PD-IDP\)](#) , [Cristina Tajani \(PD-IDP\)](#) , [Valeria Valente \(PD-IDP\)](#) , [Francesco Verducci \(PD-IDP\)](#) , [Walter Verini \(PD-IDP\)](#)

Natura

ordinaria

Presentazione

Presentato in data **25 ottobre 2023**; annunciato nella seduta n. 117 del 25 ottobre 2023.

Classificazione TESEO

LOCAZIONE DI IMMOBILI, IMMOBILI PER IL TEMPO LIBERO, COMUNI, QUESTIONE DELLA CASA

[Articoli](#)

LIMITI E VALORI DI RIFERIMENTO (Artt.1), LOCAZIONE DI IMMOBILI (Artt.1, 2, 3, 4), ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI (Art.1), SANZIONI AMMINISTRATIVE (Art.1), VIGILANZA (Art.1), AUTORIZZAZIONI (Artt.1, 6), LIBERTA' CONTROLLATA E VIGILATA (Art.2),

CONDANNE PENALI (Art.2), IMMOBILI PER ABITAZIONE (Art.3), TUTELA DEI CONSUMATORI E DEGLI UTENTI (Art.3), DISPOSITIVI DI SICUREZZA (Artt.3, 4), ATTESTATI E CERTIFICATI (Art.5), BASI DI DATI (Art.6), TUTELA DELLA SALUTE (Art.3), MINISTERO DEL TURISMO (Artt.5, 6), DECRETI MINISTERIALI (Artt.5, 6), DISCIPLINA TRANSITORIA (Art.6)

Assegnazione

Assegnato alla [2^a Commissione permanente \(Giustizia\)](#) in sede redigente il 6 febbraio 2024.

Annuncio nella seduta n. 154 del 6 febbraio 2024.

Parere delle commissioni 1^a (Aff. costituzionali), 4^a (Unione europea), 5^a (Bilancio), 7^a (Cultura, istruzione), 8^a (Ambiente, lavori pubblici), 9^a (Industria e agricoltura), 10^a (Sanità e lavoro), Questioni regionali

1.2. Testi

1.2.1. Testo DDL 922

[collegamento al documento su www.senato.it](http://www.senato.it)

Senato della Repubblica XIX LEGISLATURA

N. 922

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **MIRABELLI , BOCCIA , BAZOLI , LORENZIN , NICITA , ZAMBITO , IRTO , BASSO , D'ELIA , ZAMPA , ALFIERI , CAMUSSO , CASINI , CRISANTI , DELRIO , FINA , FRANCESCHELLI , FRANCESCHINI , FURLAN , GIACOBBE , GIORGIS , LA MARCA , LOSACCO , MALPEZZI , MANCA , MARTELLA , MELONI , MISIANI , PARRINI , RANDO , ROJC , ROSSOMANDO , SENSI , TAJANI , VALENTE , VERDUCCI e VERINI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 25 OTTOBRE 2023

Disposizioni in materia di locazioni a breve termine nei comuni ad alta tensione abitativa

Onorevoli Senatori. - Il presente disegno di legge reca disposizioni in materia di locazioni brevi finalizzate a contrastare, in particolare nei comuni ad alta tensione abitativa, il problema sempre più evidente della scarsità di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata e del conseguente impoverimento del tessuto economico e sociale dei centri storici.

Il fenomeno degli affitti brevi, in massima parte per finalità turistiche, è esploso, durante il corso degli anni, nella sostanziale e generalizzata sottovalutazione dell'impatto che tale attività avrebbe comportato con il trascorrere del tempo. Attualmente, le amministrazioni di alcune delle più importanti città del nostro Paese, in particolare di quelle più sottoposte ai grandi flussi turistici, si trovano ad affrontare situazioni impreviste come la riduzione del numero dei residenti nei centri storici, la chiusura di numerosi esercizi commerciali di piccole dimensioni, l'innalzamento preoccupante dei livelli di tensione abitativa determinati dalla scarsità di alloggi disponibili per affitti residenziali di lunga durata, in particolare a canone concordato, e l'incremento del costo dei canoni di locazione. Numerose amministrazioni locali hanno iniziato a sollecitare interventi normativi adeguati a correggere la situazione descritta, con misure in grado di governare il fenomeno degli affitti brevi e della pratica non regolamentata, anche dal punto di vista fiscale, dell'utilizzo degli immobili a uso residenziale per finalità turistiche da parte dei proprietari, dei gestori e delle piattaforme turistiche, che ha finito per generare un contesto ambiguo in molte realtà urbane.

Al fine di raggiungere l'obiettivo, il disegno di legge in esame prevede, per i comuni ad alta tensione abitativa, la facoltà di definire una soglia oltre la quale scatta la limitazione alle locazioni brevi.

Il parametro prioritario è il rapporto tra posti letto negli immobili che si danno in locazione breve e i residenti, in modo da mantenere, a livello comunale, un rapporto accettabile di pressione turistica sul mercato residenziale. Concorrono a tale obiettivo anche altri parametri tra cui, a esempio, l'impatto sui prezzi degli affitti o di acquisto degli alloggi una valutazione dell'espulsione di residenti prodotta dalla difficile convivenza in contesti condominiali.

Nel merito, l'articolo 1 del disegno di legge introduce modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431. In particolare, l'articolo 8-*bis* dispone che, al fine di contrastare la scarsità di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata, i comuni capoluogo di provincia e i comuni ad alta tensione abitativa possono stabilire, con proprio regolamento, la soglia massima di unità immobiliari a uso abitativo, da aggiornare ogni cinque anni, che possono essere oggetto di locazione breve. Tale soglia può essere stabilita anche in modo differenziato tra specifiche zone del territorio comunale, sulla base dei seguenti criteri: a) il rapporto tra il numero di posti letto nelle unità immobiliari a uso abitativo

oggetto di locazione breve e l'attuale popolazione residente nella zona considerata; b) la distribuzione e la capacità ricettiva delle strutture ricettive alberghiere ed *extra*-alberghiere; c) la presenza di attrattive turistiche; d) le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano; e) valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico della zona, anche al fine di tutelare il patrimonio storico e artistico della nazione; f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'impatto, diretto o indiretto, della diffusione delle locazioni brevi sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile e sulla residenzialità, anche in termini qualitativi, nella zona considerata.

Prevvia intesa con la regione o la provincia autonoma di appartenenza, il Comune può definire la soglia anche con riferimento alle unità immobiliari a uso abitativo che possono essere destinate all'esercizio di strutture ricettive *extra*-alberghiere.

L'individuazione delle zone da parte dei comuni è determinata sulla base della classificazione presente negli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti attraverso l'elaborazione di un piano di zonizzazione per le locazioni brevi.

Fino al raggiungimento della soglia determinata con il predetto metodo, la facoltà di concludere contratti di locazione breve è subordinata al rilascio all'aspirante locatore di un'autorizzazione di durata quinquennale per ciascuna unità immobiliare che si intende locare.

Resta consentita, senza previa autorizzazione, la locazione breve della residenza principale del locatore per una durata massima fissata dal regolamento comunale di cui al comma 1, comunque non superiore a novanta giorni all'anno. Resta altresì consentita la locazione, senza limiti temporali, di un singolo locale nella residenza principale del locatore.

L'articolo 8-ter introduce, invece, un apparato sanzionatorio, modellato sulla falsariga di quelli previsti in molte leggi regionali per l'inosservanza delle prescrizioni concernenti le strutture ricettive. Le sanzioni sono ordinate a partire dalla più grave, quali l'esercizio dell'attività in assenza di autorizzazione o in violazione del regolamento comunale, digradando verso quelle meno gravi, quali false informazioni nel procedimento di autorizzazione e mera pubblicità.

Le sanzioni sono estese, nella stessa misura, a chi esercita attività di intermediazione tra locatore e conduttore, dal momento che gli oneri amministrativi sono spesso assunti dai gestori di immobili, cosiddetti *property managers*.

Sono invece escluse le piattaforme che prestano servizi della società dell'informazione, dal momento che la disciplina europea (attualmente nel *Digital services act* di cui al regolamento (UE) 2022/2065 del Parlamento europeo e del consiglio, del 19 ottobre 2022) le esenta da responsabilità (articolo 6) ed esclude un obbligo generale di sorveglianza o di accertamento attivo rispetto alle attività poste in essere dagli utenti (articolo 8).

Peraltro, la previsione di regole restrittive dell'attività di tali piattaforme implica il rispetto di stringenti condizioni sostanziali e procedurali. Per evitare che chi viola le norme racchiuse nella proposta possa comunque avvalersi di tali piattaforme per la pubblicizzazione e l'offerta degli alloggi, è prevista, da un lato, l'impossibilità di ottenere il codice identificativo nazionale di cui all'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, dall'altro lato, è fatto obbligo ai comuni che accertano le violazioni di ordinare la rimozione degli annunci *online* su piattaforme che offrono servizi della società dell'informazione.

L'articolo 2 disciplina i requisiti soggettivi per esercitare l'attività di locazione breve stabilendo che chiunque conceda in locazione un'unità immobiliare a uso abitativo ai sensi dell'articolo 8-*bis*, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere in possesso anche dei seguenti requisiti soggettivi: a) non essere stato destinatario di un provvedimento definitivo applicativo di una delle misure di prevenzione previste dal libro I, titolo I, capo II, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159; b) non aver riportato condanne a pene restrittive della libertà personale superiori a tre anni, per delitti non colposi, senza aver ottenuto la riabilitazione; c) non essere sottoposto a sorveglianza speciale o a misura di sicurezza personale nonché non essere stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza, senza aver ottenuto la riabilitazione.

L'articolo 3 disciplina i requisiti degli immobili da destinare a locazione breve, prevedendo che ciascuna unità immobiliare a uso abitativo destinata all'attività di locazione breve deve essere agibile e

possedere i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e certificazione degli impianti installati a norma, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa vigente, pena l'applicazione delle sanzioni ivi previste. Inoltre, si prevede che le unità immobiliari devono essere dotate di dispositivi antincendio, di rilevazione di monossido di carbonio e di uscite di sicurezza.

L'articolo 4 prevede che i soggetti che destinano le unità immobiliari a uso abitativo all'attività di locazione breve sono tenuti a conseguire adeguata formazione, al fine di garantire la sicurezza alle condizioni di esercizio dell'immobile, a redigere il Documento di valutazione dei rischi, a mettere a disposizione degli ospiti le necessarie informazioni, fornendo al momento dell'accettazione indicazioni sulle norme di comportamento nell'unità immobiliare locata, nel condominio e nella città e ad acquisire eventuali osservazioni al momento del rilascio dell'immobile, nonché a dotarsi di codice identificativo regionale (CIR) o del codice identificativo nazionale (CIN).

In merito al CIN, l'articolo 5 prevede che il Ministero del turismo assegni, tramite apposita procedura automatizzata, un CIN a ogni unità immobiliare a uso abitativo oggetto di locazione breve, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del locatore, ancorché già munito di CIR rilasciato dalla regione competente.

Infine, l'articolo 6 prevede una serie di norme transitorie e finali, tra cui quella relativa all'autorizzazione transitoria concessa per una durata di sette anni esclusivamente per i soggetti che già esercitano tale attività e che rispettino specifici requisiti.

La proposta, a giudizio dei proponenti, appare in grado di tutelare maggiormente le comunità e governare il fenomeno locazioni a breve termine a partire proprio dai comuni ad alta tensione abitativa, riconoscendo loro margini di manovra autonomi per definire strategie adeguate ai diversi contesti.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di locazioni brevi nei comuni ad alta tensione abitativa)

1. Alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo l'articolo 8 sono inseriti i seguenti:

« Art. 8-bis. - *(Disciplina amministrativa delle locazioni brevi nei comuni ad alta tensione abitativa)*. -

1. Al fine di contrastare la scarsità di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata, i comuni capoluogo di provincia e i comuni ad alta tensione abitativa di cui all'articolo 8 possono stabilire, con proprio regolamento, la soglia massima di unità immobiliari ad uso abitativo, comunque non superiore a due per ciascun proprietario, che possono essere oggetto di locazione breve ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con contratti stipulati direttamente dal proprietario dell'immobile o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o enti che gestiscono portali telematici.

2. Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi anche i contratti di locazione transitoria di immobili ad uso abitativo di durata non superiore ai trenta giorni, stipulati da persone giuridiche o da persone fisiche o giuridiche nell'esercizio di attività di impresa e ogni altro contratto, comunque denominato, che abbia a oggetto la concessione in godimento, per finalità turistiche, di unità immobiliari ad uso abitativo.

3. La soglia di cui al comma 1 può essere stabilita anche in modo differenziato tra specifiche zone del territorio comunale, sulla base dei seguenti criteri:

- a) il rapporto tra il numero di posti letto nelle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve e l'attuale popolazione residente nella zona considerata;
- b) la distribuzione e la capacità ricettiva delle strutture ricettive alberghiere ed *extra*-alberghiere;
- c) la presenza di attrattive turistiche;

- d) le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano;
- e) il particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico della zona, anche al fine di tutelare il patrimonio storico e artistico della Nazione ai sensi dell'articolo 9, secondo comma, della Costituzione;
- f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'impatto, diretto o indiretto, della diffusione delle locazioni brevi sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile e sulla residenzialità, anche in termini qualitativi, nella zona considerata.
4. L'individuazione delle zone di cui al comma 3 è determinata sulla base della classificazione presente negli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti o attraverso l'elaborazione di un piano di zonizzazione per le locazioni brevi.
5. I comuni richiedono ai Ministeri competenti, alle regioni e alle province autonome di Trento e Bolzano i dati necessari per le finalità di cui ai commi 1, 3 e 4. Per le medesime finalità di cui ai commi 1, 3 e 4, la banca dati di cui all'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, è accessibile ai comuni.
6. La soglia di cui al comma 1 è aggiornata ogni cinque anni in considerazione dell'andamento della popolazione residente e degli altri elementi presi in considerazione ai sensi del comma 3.
7. Fino al raggiungimento della soglia di cui al comma 1, la facoltà di concludere contratti di locazione breve è subordinata al rilascio all'aspirante locatore di un'autorizzazione di durata quinquennale per ciascuna unità immobiliare che si intende locare.
8. Nel rispetto dei principi del diritto dell'Unione europea, il regolamento comunale di cui al comma 1 stabilisce i criteri e le modalità per l'assegnazione delle autorizzazioni, favorendone la rotazione tra i beneficiari e la più ampia distribuzione tra i richiedenti. A tal fine, il comune può stabilire che allo stesso soggetto non siano attribuite più autorizzazioni.
9. Resta consentita, senza previa autorizzazione, la locazione breve della residenza principale del locatore per una durata massima fissata dal regolamento comunale di cui al comma 1, comunque non superiore a novanta giorni all'anno. Resta altresì consentita la locazione, senza limiti temporali, di un singolo locale nella residenza principale del locatore. Le unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere oggetto di locazione breve ai sensi del presente comma non sono computate per determinare la soglia massima di cui al comma 1. Restano fermi gli obblighi di comunicazione stabiliti ai sensi dell'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, nonchè previsti dalle leggi regionali e provinciali in materia.
10. Previa intesa con la regione o la provincia autonoma di appartenenza, il comune può definire la soglia di cui al comma 1 anche con riferimento alle unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere destinate all'esercizio di strutture ricettive *extra-alberghiere*. Si applicano i commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8.
- Art. 8-ter. - (*Vigilanza, controllo e sanzioni amministrative*) - 1. I comuni esercitano le funzioni di vigilanza e di controllo sull'osservanza del regolamento di cui all'articolo 8-*bis*, comma 1, anche attraverso la verifica delle informazioni pubblicate sulle piattaforme e sui siti *internet* di prenotazione, la cui risultanza è considerata a tutti gli effetti atto di accertamento ai sensi dell'articolo 13, della legge 24 novembre 1981, n. 689.
2. Chiunque offra in locazione breve ai sensi dell'articolo 8-*bis*, commi 1 e 2, unità immobiliari o porzioni di esse in assenza dell'autorizzazione di cui all'articolo 8-*bis*, comma 7, o comunque in violazione del regolamento di cui all'articolo 8-*bis*, comma 1, è soggetto a sanzione amministrativa da euro 7.000 a euro 14.000.
3. Chiunque fornisca false informazioni al comune nell'ambito del procedimento di autorizzazione di cui all'articolo 8-*bis*, commi 7 e 8, è soggetto a sanzione amministrativa da euro 3.000 a euro 6.000.
4. Chiunque pubblicizzi, con qualunque mezzo, unità immobiliari o porzioni di esse prive dell'autorizzazione di cui all'articolo 8-*bis*, comma 7, è soggetto a sanzione amministrativa da euro

2.000 a euro 5.000.

5. I commi 2, 3 e 4 si applicano anche a chi svolge l'attività di intermediazione tra locatore e conduttore, in qualunque forma e titolo essa sia esercitata.

6. I commi 2, 3 e 4 non si applicano ai prestatori di servizi della società dell'informazione ai sensi dell'articolo 1, paragrafo 1, lettera *b*), della direttiva 2015/1535 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 settembre 2015.

7. L'accertamento delle violazioni di cui ai commi 2, 3 e 4, anche quando compiute dai soggetti di cui al comma 5, l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, il diritto a percepire le relative somme e la competenza all'adozione dei provvedimenti di cessazione dell'attività sanzionata nei casi di cui al presente articolo sono attribuiti al comune competente per territorio.

8. Il comune che accerta le violazioni e commina le sanzioni può graduarle tenendo conto delle seguenti circostanze:

a) il beneficio ottenuto dal trasgressore a seguito della violazione;

b) il numero di unità immobiliari interessate;

c) la reiterazione della violazione entro un anno dalla data in cui è stata accertata la prima violazione.

9. In caso di violazione di cui al comma 2, alla sanzione pecuniaria ivi prevista, si aggiungono la cessazione dell'attività di locazione breve in relazione all'unità immobiliare, o porzione di essa, interessata e la rimozione di tutte le informazioni relative alla stessa pubblicate sulle piattaforme e sui siti *internet* di prenotazione.

10. In caso di reiterazione della violazione di cui al comma 2, anche quando compiuta dai soggetti di cui al comma 5, non potrà essere presentata richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 8-*bis*, commi 7 e 8, in relazione all'unità immobiliare o porzione di essa interessata prima che siano trascorsi due anni dall'irrogazione della sanzione pecuniaria.

11. In caso di ulteriore reiterazione della violazione di cui al comma 2, anche quando compiuta dai soggetti di cui al comma 5, il trasgressore non potrà presentare alcuna richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 8-*bis*, commi 7 e 8, prima che siano trascorsi due anni dall'irrogazione della sanzione pecuniaria.

12. Quando accerta la violazione di cui al comma 2, il comune ordina, ai sensi dell'articolo 9, del regolamento (UE) 2022/2065 del Parlamento e del Consiglio, del 19 ottobre 2022, la rimozione di tutte le informazioni relative all'unità immobiliare o alla porzione della stessa interessate ai prestatori di servizi della società dell'informazione di cui all'articolo 1, paragrafo 1, lettera *b*), della direttiva 2015/1535/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 settembre 2015 »;

b) all'articolo 12, dopo il comma 1 è aggiunto il seguente:

« 2. Ogni ventiquattro mesi l'Osservatorio di cui al comma 1 adotta una relazione sullo stato di attuazione della presente legge con particolare riferimento agli articoli 8, 8-*bis* e 8-*ter* ».

Art. 2.

(Requisiti soggettivi)

1. Chiunque concede in locazione un'unità immobiliare ad uso abitativo ai sensi dell'articolo 8-*bis* della legge 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere in possesso anche dei seguenti requisiti soggettivi:

a) non essere stato destinatario di un provvedimento definitivo applicativo di una delle misure di prevenzione previste dal libro I, titolo I, capo II, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;

b) non aver riportato condanne a pene restrittive della libertà personale superiori a tre anni, per delitti non colposi, senza aver ottenuto la riabilitazione;

c) non essere sottoposto a sorveglianza speciale o a misura di sicurezza personale nonché non essere stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza, senza aver ottenuto la riabilitazione.

Art. 3.

(Requisiti degli immobili da destinare a locazione breve)

1. Ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo destinata all'attività di locazione breve di cui all'articolo 8-*bis* della legge 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere agibile e possedere i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e certificazione degli impianti installati a norma, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, e dalla normativa vigente, pena l'applicazione delle sanzioni ivi previste.

2. I soggetti che destinano le unità immobiliari ad uso abitativo all'attività di locazione breve di cui all'articolo 8-*bis* della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono tenuti a osservare gli obblighi riguardanti la prevenzione di incendi, come stabiliti, rispettivamente:

a) dal decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, per gli immobili abitativi con capacità ricettiva superiore a venticinque posti letto;

b) dal titolo III, del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 26 aprile 1994, n. 95, per gli immobili abitativi con capacità ricettiva pari o inferiore a venticinque posti letto.

3. È fatto altresì obbligo di dotare ciascuna unità immobiliare concessa in locazione breve ai sensi dell'articolo 8-*bis* della legge 9 dicembre 1998, n. 431:

a) di dispositivi per la rilevazione del monossido di carbonio;

b) di uscite con illuminazione di sicurezza e vie di fuga senza intralci all'interno dell'appartamento.

Art. 4.

(Formazione e informazioni)

1. Ai fini della presente legge, i soggetti che destinano le unità immobiliari ad uso abitativo all'attività di locazione breve di cui all'articolo 8-*bis* della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono tenuti a:

a) conseguire adeguata formazione, attraverso la frequenza ad appositi corsi di formazione imperniati sulla sicurezza domestica e sulle misure di carattere gestionale, al fine di garantire la sicurezza alle condizioni di esercizio dell'immobile;

b) redigere il documento di valutazione dei rischi ai sensi degli articoli 17, 28 e 29 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

c) mettere a disposizione degli ospiti le necessarie informazioni, fornendo al momento dell'accettazione indicazioni sulle norme di comportamento nell'unità immobiliare locata, nel condominio e nella città, nonché acquisire eventuali osservazioni al momento del rilascio dell'immobile.

d) esporre il codice identificativo regionale (CIR) o il codice identificativo nazionale (CIN) all'ingresso dell'unità immobiliare e all'ingresso dell'edificio, nonché a indicarlo in ogni annuncio, ovunque pubblicato.

e) fornire, ai soggetti che gestiscono i portali telematici, il CIR o il CIN di ciascuna unità immobiliare destinata alla locazione tramite annunci pubblicati nei portali medesimi. È fatto divieto ai soggetti che gestiscono portali telematici di pubblicare annunci privi di CIR o di CIN.

Art. 5.

(Codice identificativo nazionale)

1. Ai fini della presente legge, il Ministero del turismo assegna, tramite apposita procedura automatizzata, un CIN a ogni unità immobiliare a uso abitativo oggetto di locazione ai sensi dell'articolo 8-*bis* della legge 9 dicembre 1998, n. 431, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del locatore, ancorché già munito di un CIR rilasciato dalla regione competente.

2. Con decreto del Ministro del turismo, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i criteri e le modalità per il rilascio, su istanza del soggetto interessato, del CIN di cui al comma 1.

Art. 6.

(Norme transitorie e finali)

1. In sede di prima applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 1, entro e non oltre i cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge:

a) l'autorizzazione di cui all'articolo 8-*bis*, comma 7, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è concessa per una durata di sette anni esclusivamente per i soggetti richiedenti che documentino entrambe le seguenti condizioni:

1) aver ottenuto, prima della data di entrata in vigore della presente legge, un finanziamento, non ancora estinto al momento della richiesta, per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'unità immobiliare a uso abitativo in relazione alla quale è richiesta l'autorizzazione per l'esercizio della locazione breve;

2) aver legittimamente destinato a locazione turistica ai sensi della disciplina regionale applicabile, prima della data di entrata in vigore della presente legge, l'unità immobiliare ad uso abitativo in relazione alla quale è richiesta l'autorizzazione per l'esercizio della locazione breve.

b) ai soggetti richiedenti di cui alla lettera a), è riconosciuta la priorità nell'assegnazione delle autorizzazioni di cui all'articolo 8-*bis*, comma 7, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

2. L'autorizzazione concessa per la durata di sette anni non è prorogabile né rinnovabile per la durata ordinaria di cui all'articolo 8-*bis*, comma 7, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, prima che siano trascorsi cinque anni dalla scadenza.

3. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Comitato interministeriale per la programmazione economica e sviluppo sostenibile (CIPESS) aggiorna l'elenco dei comuni di cui all'articolo 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. I comuni possono richiedere l'inserimento all'interno dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa attraverso comunicazione motivata al CIPESS.

4. All'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, dopo le parole: « di acquisizione dei codici identificativi regionali » sono inserite le seguenti: « , le modalità per impedire la generazione del codice identificativo in assenza dell'autorizzazione di cui all'articolo 8-*bis*, commi 7 e 8, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 ».

5. Con decreto del Ministro del turismo, ai sensi dell'articolo 13-*quater*, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono altresì stabilite le modalità con cui le informazioni contenute nella banca dati sono messe a disposizione dei comuni.

6. Al decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91, l'articolo 37-*bis* è abrogato. Le disposizioni attuative adottate dal Comune di Venezia ai sensi dell'articolo 37-*bis* del citato decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, restano comunque vigenti fino all'entrata in vigore del regolamento comunale di cui all'articolo 8-*bis* della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

