SEZIONE PRIMA

Statuto, leggi e regolamenti regionali

LEGGE REGIONALE 28 ottobre 2026, n. 22

“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 CONSIGLIO REGIONALE HA APPROVATO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

PROMULGA LA SEGUENTE LEGGE:

Art. 1
Definizioni e ambito di applicazione

1. Le disposizioni della presente legge si applicano alle locazioni turistiche, 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.
2. Ai fini della presente legge si intendono per “locazioni turistiche” quelle 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.
3. Le unità immobiliari di cui al comma 2 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.
4. Le locazioni turistiche di cui al comma 2 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).

Art. 2
Criteri e limiti per lo svolgimento dell’attività di locazione turistica in forma imprenditoriale e non imprenditoriale

1. I 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.

2. Per le finalità di cui all'articolo 1 della presente legge e nel rispetto dei richiamati principi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione, i criteri e i limiti previsti al comma 1 sono definiti in riferimento alla zona o area interessata, tenendo conto, in particolare:

a) del rapporto tra il numero di posti letto nelle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione turistica e la popolazione residente;
b) della distribuzione e della capacità ricettiva delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere;
c) delle caratteristiche del tessuto urbano;
d) della necessità di garantire che il servizio di accoglienza sia effettuato con elevati standard qualitativi;
e) di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'impatto, diretto o indiretto, della diffusione delle locazioni turistiche sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile e sulla residenzialità, anche in termini qualitativi;
f) dell'evoluzione di tali fenomeni nel tempo;
g) delle disposizioni derivanti dalla disciplina nazionale e comunitaria.

3. I criteri e i limiti di cui al comma 1, tenuto conto di quanto disposto al comma 2, possono consistere, in particolare:

a) nella limitazione, per determinate zone omogenee, dello svolgimento dell'attività di locazione turistica;
b) nell'individuazione di uno specifico rapporto che deve sussistere fra superficie dell'immobile e numero di ospiti ammessi;
c) nella definizione di requisiti e standard di qualità che gli immobili adibiti a locazione turistica devono possedere con riferimento, in particolare, all'accessibilità degli spazi, agli standard igienico-sanitari, al decoro degli ambienti, nonché alla presenza di servizi di connettività.

4. I comuni, nell'ambito del regolamento di cui al comma 1, stabiliscono disposizioni transitorie volte ad assicurare un'attuazione graduale dei criteri e dei limiti previsti dal presente articolo, tenendo conto delle unità immobiliari già utilizzate per locazioni turistiche in conformità alla normativa vigente.

5. I criteri e i limiti allo svolgimento delle attività di locazione turistica di cui al presente articolo non si applicano alle attività esercitate dagli *host* (locatori) presso la propria residenza principale.

Art. 3
Esercizio dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale

1. 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.

2. 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.

3. 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 igienico-sanitaria.

4. La SCIA comprende le informazioni relative alla capacità ricettiva, all'accessibilità dell'alloggio e all'attività di locazione.

5. Ogni variazione relativa all'attività di locazione turistica è soggetta al regime amministrativo della SCIA, da presentarsi al SUAP competente per territorio, con le modalità previste al comma 1, entro quindici giorni dal suo verificarsi.

6. 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.

7. 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.

8. La sospensione e la cessazione di cui ai commi 6 e 7 sono altresì comunicate, entro i medesimi termini, all'Agenzia regionale del turismo Pugliapromozione attraverso il Digital Management System (DMS) regionale.

Art. 4
Comunicazione delle locazioni turistiche in forma non imprenditoriale

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Le variazioni dei dati e delle informazioni rese nella CIA, nonché la sospensione dell'attività di locazione turistica in forma non imprenditoriale sono comunicate, con le modalità previste al comma 1, al SUAP del comune nel cui territorio è svolta l'attività entro quindici giorni dal loro verificarsi.

5. 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.

6. La sospensione e la cessazione di cui ai commi 4 e 5 sono altresì comunicate, entro i medesimi termini, all'Agenzia regionale del turismo Pugliapromozione attraverso il DMS regionale.

Art. 5
Disposizioni comuni alle locazioni turistiche esercitate in forma imprenditoriale e non imprenditoriale

1. Con provvedimento della Sezione regionale competente in materia di turismo è approvata la modulistica unificata della SCIA e della CIA di cui agli articoli 3 e 4, alla cui adozione sono tenuti tutti i comuni pugliesi.

2. 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.

3. 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.

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

Art. 6
Modifiche alla l.r. 49/2017

1. La 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), come modificata dall'articolo 5 della legge regionale 29 settembre 2025, n. 15, è così modificata:

a) l'articolo 10 ter è sostituito dal seguente:

"Art. 10 ter

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

1. 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.

2. La Banca dati regionale delle strutture ricettive e delle locazioni turistiche 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).";

b) all'articolo 10 quater sono apportate le seguenti modifiche:

1) è aggiunta la seguente rubrica: "Sanzioni amministrative e funzioni comunali di vigilanza e controllo in materia di locazioni turistiche, di attività turistico-ricettive e di CIN";
2) al comma 5, le parole: "di cui all'articolo 10 bis, comma 5, della presente legge" sono sostituite dalle seguenti: "prevista dalla normativa regionale vigente";
3) al comma 6, le parole: "di cui all'articolo 10 bis, comma 7, della presente legge" sono sostituite dalle seguenti: "prevista dalla normativa regionale vigente";
4) all'inizio del comma 7, sono inserite le parole: "Ai sensi dell'articolo 13 ter, comma 11, del d.l. 145/2023 convertito dalla l. 191/2023,";
5) dopo il comma 7, è aggiunto il seguente:
"7 bis. Nell'accertamento delle violazioni e nell'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla normativa regionale sono garantiti il rispetto delle disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689 (Modifiche al sistema penale) e delle altre norme vigenti in materia di procedimento sanzionatorio, nonché il diritto degli interessati di presentare scritti difensivi e documenti all'autorità competente.".

Art. 7
Abrogazioni

1. I commi da 3 a 11 dell'articolo 10 bis della l. r. 49/2017 sono abrogati.
2. La legge regionale 20 dicembre 2018, n. 57 (Integrazione alla l.r. 1 dicembre 2017, n. 49) è abrogata.

Art. 8
Clausola di neutralità finanziaria

1. La presente legge ha carattere ordinamentale e non comporta maggiori oneri né minori entrate a carico del bilancio regionale.

La presente legge è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 1 della L.R. 12/05/2004, n. 7 "Statuto della Regione Puglia" ed entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Puglia.

Data a Bari, addì 28 ottobre 2026

ANTONIO DECARO