



COMUNE DI PORTO CESAREO

PROVINCIA DI LECCE

Servizi SUAP e TRIBUTI

Via Petraroli n. 9 – tel. 0833858206-207-302

AVVISO

La Legge di Bilancio 2026 contiene delle importanti modifiche riguardo gli affitti brevi ed in particolare dal 01 Gennaio 2026 sarà obbligatorio aprire la Partita Iva a partire dal terzo immobile in gestione dato in locazione.

Resta confermato l'obbligo del Codice Identificativo Nazionale (CIN) per ciascuna unità immobiliare.

Si informa, inoltre, che la legge Regionale 15/2025 ha riformato la disciplina delle locazioni turistiche (locazioni brevi), ovvero di tutti i contratti di immobili, o porzioni di essi, concessi per finalità turistiche, senza fornitura di servizi accessori (tipo biancheria e /o pulizia dei locali). Lo svolgimento di questa attività può avvenire in forma **IMPRENDITORIALE** (mediante ditta individuale o società) oppure in forma **NON IMPRENDITORIALE** (gestione familiare).

In caso di **LOCAZIONE TURISTICA NON IMPRENDITORIALE**:

- Fino a due appartamenti da avviare nel 2026, il "Gestore" deve presentare al SUAP del Comune, contestualmente all'avvio dell'attività di locazione, mediante il portale telematico della CCIAA denominato "IMPRESAINUNGIORNO", una "COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA (CIA)";
- Fino a n. 2 strutture gestite, già avviate negli anni precedenti, il "Gestore" deve regolarizzare la propria posizione presentando la CIA, tramite il portale IMPRESAINUNGIORNO, entro il 30 Settembre 2026;
- Con più di n. 2 strutture già avviate negli anni precedenti, il "Gestore" deve necessariamente presentare la SCIA per l'avvio di ATTIVITA' IMPRENDITORIALE con decorrenza dalla data di avvio dell'attività di locazione nell'anno 2026.

In caso di **LOCAZIONE TURISTICA IMPRENDITORIALE** (da tre appartamenti in su) il "Gestore" deve SEMPRE presentare, contestualmente all'avvio dell'attività, una "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA (SCIA)" mediante il portale IMPRESAINUNGIORNO da presentare al SUAP del Comune di Porto Cesareo.

Tutte le unità immobiliari devono essere dotate di:

- regolare certificato di abitabilità.
- dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido funzionanti.
- n. 1 estintore portatile ogni 200 mq.

Tutti 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.

Dopo aver presentato la CIA o SCIA, il gestore deve acquisire il **CIR** (Codice Identificativo Regionale) tramite il portale DMS Puglia, e il **CIN** (Codice Identificativo Nazionale) registrandosi nel portale BDSR gestito dal Ministero del Turismo.

Dopo aver acquisito il **CIN** per ciascun appartamento, il gestore deve presentare richiesta di registrazione della struttura ai fini dell'imposta di soggiorno all'Ufficio Tributi, attraverso il modulo pubblicato sul sito del Comune di Porto Cesareo.

Non saranno accettate richieste di registrazione sul portale UNICOM per l'Imposta di Soggiorno di strutture composte da più appartamenti collegati ad un unico CIN!!!

Tutti i gestori delle locazioni turistiche (**imprenditoriali e non imprenditoriali**) devono ottemperare anche ai seguenti adempimenti:

- Esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento nonché indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato;
- Trasmettere all'ARET Pugliapromozione, tramite il sistema applicativo **SPOT Easy** i dati sulla movimentazione turistica (arrivi, partenze, assenza di movimento ed esercizio chiuso) a fini statistici;
- Osservare gli obblighi previsti dall'[art. 109 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773](#) utilizzando il portale [alloggiatiweb.poliziadistato.it](#);
- Riscuotere dagli alloggiati e riversare al Comune l'**imposta di soggiorno**.

La CORTE di CASSAZIONE a Sezioni Unite con l'Ordinanza del 23 Gennaio 2026 n. 1527 ha definitivamente chiarito che il "Gestore" della struttura ricettiva riveste la qualifica di Responsabile dell'Imposta e non più di Agente Contabile!

L'obbligazione che grava sul gestore ha natura esclusivamente tributaria e non comporta maneggio di denaro pubblico; le eventuali controversie rientrano nella giurisdizione del giudice tributario! Pertanto non sussiste più l'obbligo, anche per le annualità precedenti, della resa del conto giudiziale!

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SUAP
Avv. Cosimo MARZANO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRIBUTI
Dott. Gianfranco PAPA