

**LEGGE
REGIONALE
6/2025**

**NUOVE
REGOLE
PER GLI
AFFITTI
BREVI
IN SICILIA**





Introduzione



Il **Decreto Assessoriale n. 2104 del 25/06/2025**, attuativo della **Legge Regionale 6/2025**, ha definito in modo organico le regole per tutte le strutture turistico-ricettive in Sicilia, includendo alberghi, B&B, case vacanze e, tra queste, anche le **locazioni turistiche**, riconosciute come *altre strutture turistico ricettive*.

In questa guida ci soffermiamo esclusivamente sulle disposizioni che riguardano locazioni turistiche e locazioni brevi, evidenziando in modo chiaro e sintetico i seguenti punti:

- **CLASSIFICAZIONE E DEFINIZIONE**
- **REQUISITI STRUTTURALI E TECNICI**
- **DOTAZIONI MINIME OBBLIGATORIE E SICUREZZA**
- **OBBLIGHI AMMINISTRATIVI (AGIBILITA'/ABITABILITA', CIN, PEC E COMUNICAZIONI, APERTURA)**
- **DENOMINAZIONE DELLA STRUTTURA**
- **SANZIONI**
- **FAQ**

CLASSIFICAZIONE E DEFINIZIONE



Sia le locazioni brevi che le locazioni turistiche superiori a 30 giorni devono adeguarsi ai requisiti previsti dall'**allegato A**. L'**allegato B** dovrà invece essere compilato e trasmesso via PEC al Dipartimento del Turismo dello Sport e dello Spettacolo una volta raggiunto l'adeguamento (**entro il 30 giugno 2026**).

Ogni unità abitativa autonoma, dotata di accesso e cucina, costituisce una singola locazione turistica e va identificata con i dati catastali (foglio, particella, subalterno). **Per ciascuna unità abitativa identificata da un solo subalterno catastale, va presentata una comunicazione di inizio attività secondo il modello dell'Allegato B.** In mancanza di subalterno, l'identificazione avviene tramite foglio e particella.

Le locazioni in immobili di pregio sottoposti a vincolo culturale possono assumere la denominazione di "locazioni turistiche in dimore d'epoca", previo invio **della documentazione probatoria, unitamente alla comunicazione di inizio attività o alla SCIA.**

REQUISITI STRUTTURALI E TECNICI



Le camere non possono contenere più di **4 posti letto**. I letti non possono essere sovrapposti (sono vietati i letti a castello).

Ogni 4 posti letto privi di bagno in camera è necessario **almeno un servizio igienico completo** (lavabo, wc, bidet, doccia o vasca) con acqua calda e fredda.

Le pareti e le porte dei bagni devono garantire la privacy, senza visibilità tra i sanitari e i letti.

L'accesso alle camere deve essere agevole e senza dover attraversare le camere da letto, i servizi della struttura o gli ambienti di altri ospiti.

È vietato proporre camere matrimoniali con due letti singoli affiancati, salvo che non siano stabilmente uniti e dotati di materassi matrimoniali. L'utilizzo di due materassi singoli affiancati è consentito purché uniti da un topper di almeno 4 cm, una fodera coprimaterasso ed ogni altro accorgimento che li mantenga saldamente uniti.

Le altezze minime dei locali, così come le superfici minime, devono essere conformi alle previsioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 ovvero di **2,70 m** per gli ambienti abitabili, riducibili a 2,40 m per corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. Nei comuni di oltre i 1000 metri s.l.m. è consentita un'altezza minima di 2,55 m.

REQUISITI STRUTTURALI E TECNICI



Di seguito le superfici minime dei locali**:

- Monostanza per 1 persona: min. 28 mq (servizi inclusi)
- Monostanza per 2 persone: min. 38 mq
- Soggiorno: min. 14 mq
- Cucina: min. 5 mq
- Camere da letto: minimo 9 mq (un ospite), 14 mq (due ospiti); +6 mq per ogni letto aggiuntivo, fino ad un massimo di 4 ospiti per camera.

Se previsto dal regolamento comunale, le camere degli alloggi ubicati oltre i 1000 metri s.l.m. possono avere cubature ridotte (fino ad un minimo di 20 metri cubi per le singole e 35 per le doppie).

**Ai fini del calcolo della superficie utile, si considera quella del piano calpestabile, al netto dei bagni.

Per l'avvio di locazioni turistiche ubicate in condominio, a prescindere o meno dalla forma imprenditoriale, è necessario allegare il regolamento condominiale **che non vieti** l'attività di locazione turistica o, in assenza dello stesso, dichiarazione a firma dell'amministratore che attesti l'assenza del regolamento e di cause ostative allo svolgimento dell'attività.

Per la gestione di una locazione turistica ubicata in un condominio è necessario presentare al Dipartimento regionale del turismo dello sport e dello spettacolo la documentazione attestante l'assenza di motivazioni tecnico/amministrative ostative allo svolgimento di tale attività, ovvero l'assenza di sentenze passate in giudicato su procedimenti intrapresi, da parte del condominio o da singoli condomini contro l'eventuale svolgimento dell'attività locazione turistica.

DOTAZIONI MINIME OBBLIGATORIE E SICUREZZA !



Gli alloggi devono essere dotati dei **requisiti di sicurezza** di cui all'art. 6 della L.R. 6/2025 ovvero:

- dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio;
- estintori portatili a norma di legge ubicati in posizioni accessibili e visibili, uno ogni 200 metri quadrati ed in ogni piano.

Ogni unità abitativa deve avere una TV di almeno 32 pollici.

Tutti i materassi devono essere ignifughi e omologati nella classe 1IM, con altezza minima di 22 cm, e corredati di certificazione rilasciata dal ministero dell'interno.

Per l'erogazione di saponi, shampoo, bagnoschiuma e creme è consentito l'utilizzo di dispenser, in alternativa alle confezioni monouso, solo se dotati di chiusura anti-vandalismo e venga assicurata la pulizia dei punti di contatto ad ogni cambio ospite.

Le strutture con animali ammessi, devono esporre l'apposito regolamento almeno nelle lingue italiana e inglese.

L'accesso agli animali è consentito previo avviso da parte degli ospiti, al fine di predisporre idonea sistemazione nel rispetto delle norme comunali.

Per non arrecare molestie o danni a persone e cose è obbligatorio custodirli utilizzando pettorina o collare al guinzaglio.

DOTAZIONI MINIME OBBLIGATORIE E SICUREZZA



I "*cani guida*" hanno sempre diritto all'accesso ma sempre nel rispetto dei regolamenti comunali. L'eventuale presenza di cani guida deve essere comunicata al momento della prenotazione. La condizione fisica che giustifica l'assistenza del cane guida ed il relativo certificato dovranno essere presentati al momento della registrazione.

OBBLIGHI AMMINISTRATIVI



SCA o Certificato di Abitabilità

I locali devono rispettare i requisiti tecnico-edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza (**certificato di abitabilità o Segnalazione Certificata per l'Agibilità**).

Per immobili realizzati prima del R.D. 1265/1934 non è richiesto il certificato di abitabilità, ma è sufficiente l'attestazione del **certificato di collaudo statico dell'immobile**.

In caso di avvio di locazione in forma imprenditoriale, nella SCIA dovrà essere indicato il numero delle camere matrimoniali, doppie, triple o quaduple.

CIN (Codice Identificativo Nazionale)

Il decreto ribadisce l'obbligo di esposizione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) di cui al D.L. 145/23, integrandolo nell'insegna della struttura o vicino ad essa, oltre che nei siti web ed in tutte le altre forme pubblicitarie.

Rimane valido l'obbligo di comunicazione statistica giornaliera attraverso la piattaforma Turist@t, anche in assenza di ospiti.

OBBLIGHI AMMINISTRATIVI !



PEC E COMUNICAZIONI

È obbligatorio munirsi di indirizzo PEC e mantenerlo attivo.

Entro 10 giorni dall'entrata in vigore del decreto (15 luglio 2025), le locazioni già attive dovranno comunicare al competente Servizio Turistico Regionale ed al competente SUAP il proprio indirizzo PEC.

Le nuove attività dovranno indicarlo nella comunicazione di inizio attività (allegato B) o nella SCIA. Ogni variazione di indirizzo PEC va comunicata entro 5 giorni.

Le locazioni turistiche si adeguano alle disposizioni del decreto entro il **30 giugno 2026** e trasmettono l'allegato B via PEC al Dipartimento del Turismo dello Sport e dello Spettacolo.

APERTURA

Le strutture che intendano aprire per un periodo annuale (oltre 270 giorni nell'arco dell'anno solare) o stagionale (fino a 270 giorni nell'arco dell'anno solare, di cui almeno 90 consecutivi) devono comunicare via PEC al Dipartimento regionale del turismo, dello sport e dello spettacolo le date di apertura e chiusura, entro il 15 dicembre dell'anno precedente o entro 10 giorni dalla presentazione della SCIA/CIA.

I SUAP dei Comuni devono adeguare la propria modulistica alle disposizioni previste dal decreto.

DENOMINAZIONE DELLA STRUTTURA



La denominazione non deve generare equivoci:

- sulla reale natura e tipologia dell'alloggio;
- con altre strutture presenti nello stesso comune o più comuni confinanti con aree di pertinenza contigue. Lo stesso vale se le strutture **appartengono ad uno stesso proprietario*****.

Non è consentito pubblicizzare la propria struttura con una denominazione diversa da quella approvata e dichiarata.

L'utilizzo della denominazione di una struttura già cessata senza autorizzazione del suo titolare è possibile solo a condizione che siano trascorsi almeno 7 anni dall'effettiva cessazione.

Nel caso di strutture con la stessa denominazione o denominazione simile, il Dipartimento regionale del turismo, dello sport e dello spettacolo assegna ai titolari un termine di 30 giorni per decidere in merito alla denominazione. Trascorso infruttuosamente detto termine verrà mantenuta la stessa denominazione alla struttura con maggiore anzianità di attività sul territorio.

*** Un proprietario non può ad esempio assegnare lo stesso nome o nomi simili a più strutture ubicate nello stesso comune. Lo stesso vale se gli alloggi si trovano in comuni diversi ma distano poche decine di metri l'uno dall'altro.

SANZIONI



Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal decreto comporta l'applicazione delle sanzioni di cui agli art. 37 e 38 della L.R. 6/2025 ovvero:

- chiusura dell'attività, in assenza di SCIA/CIA o di uno o più requisiti previsti per il titolare o per il gestore;
- sospensione dell'attività fino a 90 giorni ai fini dell'adeguamento, in mancanza di uno o più requisiti strutturali o in assenza di indirizzo PEC;
- da 250 a 2500 euro, in caso di omissione o incompleta comunicazione dei dati statistici;
- da 500 a 2500 euro, in caso di mancata esposizione del codice CIN;
- raddoppio delle sanzioni di cui sopra, in caso di reiterazione della violazione nei 2 anni successivi alla sanzione precedente.



Con il decreto attuativo 2104 del 25 giugno 2025, cosa cambia rispetto a quanto la regione Sicilia ha previsto con la legge regionale 6/2025 ed il precedente decreto assessoriale 1783 del 27 luglio che istituiva il CIR?

Il decreto attuativo non prevede cambiamenti sulle procedure di acquisizione del CIR ma completa un passaggio iniziato dalla precedente legge regionale 6/2025. All'art. 35 comma 8 detta legge riporta infatti chiaramente che con decreto da emanarsi entro 90 giorni sono stabiliti i requisiti minimi obbligatori per l'attività di locazione turistica.

L'adeguamento ai requisiti previsti dell'allegato A del decreto attuativo 2104 riguarda soltanto le locazioni brevi oppure anche le locazioni turistiche superiori a 30 giorni?

La legge regionale n. 6/2025 ha definito all'art. 35 le "locazioni turistiche" quali le "brevi locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo o parti di esse...per un periodo pari o inferiore a 30 giorni con lo stesso cliente". L'allegato A del successivo decreto di attuazione n. 2104/2025 ha ridefinito al punto 17) le "locazioni turistiche" quali "le locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo o parti di esse...all'interno delle quali è offerto soggiorno ai clienti...ad integrazione dell'offerta turistica regionale...". La mancanza di una "durata" in tale nuova definizione fa desumere che anche le locazioni turistiche superiori a 30 giorni, così come le locazioni brevi (cioè quelle che la L. 6/25 definisce "locazioni turistiche") dovranno adeguarsi entro il 30 giugno 2026 ai requisiti previsti dall'allegato A.

FAQ !



Questa inclusione degli “affitti turistici lunghi” si desume anche dalla lettura del preambolo, dove viene richiamata la disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi... di cui all’art. 13 ter del D.L. 145/23. Sembra quindi palese l’intenzione di voler disciplinare entrambe le tipologie.

La comunicazione dei flussi turistici tramite il sistema Turist@t riguarda soltanto le locazioni brevi oppure anche le locazioni turistiche superiori a 30 giorni?

L’art. 14 del decreto descrive chiaramente che la comunicazione dei flussi turistici riguarda sia le locazioni brevi (cioè le “locazioni turistiche” incluse nelle “strutture turistico ricettive” di cui all’art. 3 della L.R. 6/2025) che le “locazioni per finalità turistiche”, cioè le locazioni turistiche superiori a 30 giorni. Quindi entrambe.

Il decreto prevede che la comunicazione di inizio attività deve essere fatta secondo il modello contenuto nell’allegato B. Quindi per registrare una locazione devo compilare l’allegato B e presentarlo al comune?

No! Il decreto attuativo prevede che ogni comune deve adeguare la propria modulistica alle disposizioni previste dal decreto stesso. Questo significa che ogni comune predispone la modulistica necessaria per la registrazione degli alloggi (CIA) decidendo autonomamente se conformarsi parzialmente o totalmente al modello dell’allegato B.

A cosa serve quindi l’allegato B?

L’allegato B è un modello che deve essere trasmesso via PEC al Dipartimento del Turismo una volta che

l'alloggio verrà adeguato a tutti i requisiti previsti dall'allegato A. Il termine entro cui adeguarsi ed inviare la pec è fissato al 30 giugno 2026.

Il decreto attuativo prevede che gli alloggi ad uso turistico devono essere muniti dei dispositivi di sicurezza previsti dall'articolo 6 della L.R. 6/2025 cioè dei dispositivi per la rilevazione dei gas combustibili (rilevatori di gas) e del monossido di carbonio (rilevatori di fumo). E se l'alloggio che gestisco non ha cucina a gas ma ha la piastra a induzione?

La legge regionale fa riferimento alla legge nazionale cioè al D.L. 145/23. Questo significa che rimane valida quanto previsto dalla faq 4.3 del ministero del turismo e cioè che sono esonerati dalla obbligatoria installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio i locatori di unità immobiliari non dotate di impianto a gas e rispetto alle quali sia escluso, con certezza, il rischio di rilasci incontrollati di gas combustibili o di formazione di monossido di carbonio.

Cosa significano le due voci "accessibilità e visitabilità" (D.M. 14 giugno 1989, n. 236) indicate nell'allegato B? Le locazioni turistiche e le locazioni brevi sono soggette ai requisiti di accessibilità previsti da questo decreto ministeriale?

Gli alloggi concessi in locazione breve o locazione turistica superiore a 30 giorni non sono soggetti agli obblighi di accessibilità si cui al D.M. 236/89. L'allegato A al punto 1.2 (pag. 12) pone questo obbligo solo a carico delle strutture turistico ricettive alberghiere ed extralberghiere.

CONTATTI



+39 3291012074



info@affittibrevi360.it



Via Alcide De Gasperi, 20 - Ragusa



www.affittibrevi360.it



**SE VUOI RESTARE SEMPRE
AGGIORNATO SU NOVITA, CAMBI
NORMATIVI, SCADENZE O
SEMPLICEMENTE HAI UN DUBBIO,
RIMANI IN CONTATTO CON NOI**



Affitti Brevi 360 - Gestione Burocrazia Locazioni



Canale Whatsapp Affitti Brevi 360