



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Equity partner

Dott. Lodovico Comploj
Dott. Josef Vieider
Dott. Emilio Lorenzon
Dott. Alessandro Zanellato
Dott. Martin Lechner
Dott. Stefan Lanznaster

Partner

Dott. Nicola Sartori
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori commercialisti**

Dott.sa Elena Gattolin
Dott.sa Sabrina Tabiador
Dott.sa Monika Mattivi
Dott. Christian Gentilini
Dott.sa Serena Giacomozzi
Dott.sa Giulia Fortin
Dott. Luca Crepaz
Dott. Maximilian Crazzolara
Dott. Roberto Convento

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile

Antonio Gocev

A tutti i clienti

Circolare n° 22/2026

Bolzano, 20 aprile 2026

Oggetto: Nuove limitazioni per gli affittacamere privati in Provincia di Bolzano

La notizia probabilmente vi è già nota grazie alla stampa quotidiana: con un decreto del 10 aprile 2026, la Giunta Provinciale ha concretizzato, stabilendo precisi criteri, i requisiti di qualificazione professionale già previsti dalla legge per i gestori di alloggi privati. Apparentemente, l'obiettivo di questa misura è promuovere la qualità, l'affidabilità e la competitività di questo settore economico. In realtà, però, si tratta anche di mettere al loro posto Airbnb e piattaforme simili, che rendono difficile la vita alle imprese turistiche altoatesine.

In Alto Adige, questo tipo di affitto turistico viene reso meno attraente introducendo nuovi limiti ed ostacoli: in primo luogo, i locatori possono offrire al massimo cinque appartamenti/vacanza per Comune; in secondo luogo, a partire da una certa dimensione l'attività deve essere registrata come commerciale; e in terzo luogo, ora è necessario dimostrare anche una qualifica professionale.

Già lo scorso anno, nell'ambito della riforma dell'edilizia residenziale, era stato stabilito che gli affittacamere privati (ovvero coloro che non dispongono di una licenza turistica estesa per alberghi o residence) possono offrire al massimo otto camere o cinque appartamenti turistici in un Comune; in precedenza i limiti erano fissati per singolo edificio.



Ai fini fiscali, con l'ultima legge di bilancio, in vigore dal 1° gennaio 2026, l'affitto di camere private è stato regolamentato in modo più rigoroso in tutta Italia: già a partire dal **terzo immobile affittato** l'attività viene qualificata come commerciale (in precedenza solo a partire dal quinto immobile). I redditi così realizzati non sono quindi più soggetti alla tassazione dei redditi da locazione privati, con la possibilità, se del caso, di optare per la cedolare secca del 21% o del 26%, ma devono essere determinati e tassati come redditi d'impresa. Inoltre, in caso di locazione a breve termine di almeno tre appartamenti, è necessaria l'iscrizione nel registro delle imprese. Si ricorda la normativa sulla locazione a breve termine, in vigore dal 1° gennaio 2026:

- Chi, nel periodo d'imposta, utilizza un solo appartamento per la locazione a breve termine, può applicare l'imposta forfettaria con un'aliquota del 21%.
- Chi utilizza due appartamenti per la locazione a breve termine nel periodo d'imposta può applicare l'imposta forfettaria al tasso del 21% solo su una abitazione (da indicare nella dichiarazione dei redditi) e sull'altra l'imposta forfettaria al tasso del 26%.
- Chi utilizza tre appartamenti per la locazione a breve termine nel periodo d'imposta deve aprire un'attività commerciale e può, se del caso, optare per il regime forfettario.

Profilo professionale del locatore di camere private in Alto Adige:

E ora in Provincia di Bolzano sono stati introdotti anche dei requisiti professionali. Con il suddetto regolamento del 10 aprile 2026, in Alto Adige si cerca di definire un profilo professionale del locatore di camere private con condizioni quadro vincolanti. In futuro, l'esercizio dell'attività richiederà il possesso di almeno una delle seguenti qualifiche:

- formazione pertinente nel settore turistico o gastronomico,
- idoneità professionale ai sensi del regolamento sul settore alberghiero e della ristorazione oppure
- conclusione con esito positivo di un corso di formazione specifico.

Il corso previsto prevede almeno 80 ore e trasmette conoscenze pratiche, in particolare nei seguenti ambiti:

- Assistenza agli ospiti e standard di qualità,
- nozioni giuridiche di base,
- gestione aziendale ed economicità,
- marketing digitale e tendenze attuali del mercato.

Il corso deve inoltre soddisfare determinati requisiti formali: almeno il 50% delle unità didattiche deve essere frequentato in presenza; è inoltre richiesta una partecipazione di almeno il 90% delle unità didattiche previste, nonché il superamento di un esame finale. Dal punto di vista dei contenuti,



il corso deve trattare obbligatoriamente, in particolare, i seguenti ambiti: accoglienza e ospitalità, nozioni giuridiche ed economiche di base, gestione degli eventi e assistenza agli ospiti, prodotti regionali e cicli economici, marketing e attrezzature, storia, cultura e geografia dell'Alto Adige, nonché digitalizzazione e assistenza agli ospiti. Per l'attuazione pratica viene offerto un corso strutturato a livello provinciale, inizialmente in particolare dall'Associazione dei locatori privati dell'Alto Adige.

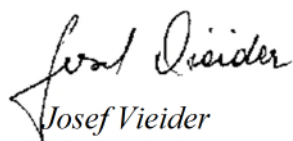
Disposizione transitoria:

i soggetti che hanno già presentato la dichiarazione certificata di inizio attività per l'affitto privato di camere per ospiti o appartamenti vacanze ammobiliati prima dell'approvazione dei nuovi criteri sono tenuti a fornire la prova della qualifica professionale entro due anni dall'entrata in vigore della legge provinciale n. 6 del 17 giugno 2025. Per questa categoria di persone si applica quindi un periodo transitorio; la prova di qualifica deve essere presentata entro tale termine.

Andrebbe criticato il fatto che anche con questa riforma non si sia riusciti a creare un'armonizzazione delle disposizioni provinciali in materia di affittacamere con i contratti di locazione a breve termine ("locazioni brevi") disciplinati a livello statale, per i quali valgono in parte requisiti diversi. Ciò potrebbe costituire anche in futuro motivo di contestazioni in materia fiscale e amministrativa.

Per eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti siamo come sempre a vostra disposizione

Cordiali saluti


Josef Vieider