



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini
<http://www.cattolica.net>
PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

P.IVA 00343840401
email: info@cattolica.net



SETTORE 1
ATTIVITÀ ECONOMICHE – SPORTELLINO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Locazione di appartamenti ammobiliati per uso turistico

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Art. 12 della Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16 "DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL'OSPITALITÀ"

- Deliberazione 2186/05 recante "Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico", così come modificata dalla Deliberazione n.802 del 04/06/2007.

Chi affitti appartamenti ai turisti (non più di tre appartamenti), con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi, senza effettuare attività di pubblicità e SENZA configurare l'attività d'impresa, deve presentare apposita comunicazione al SUAP competente per territorio. Nessuno deve avere la residenza o il domicilio all'interno dell'immobile da locale. Il titolo di disponibilità dell'immobile deve essere : proprietà o usufrutto (NO COMODATO).

Nella comunicazione va indicato il periodo di locazione, che può essere stagionale o per tutto l'anno. Tale periodo, ove non vengano prodotte comunicazioni di variazione successive, verrà considerato valido anche negli anni successivi. Si consiglia pertanto di indicare il periodo di locazione scrivendo solo il giorno e il mese e non l'anno (dal gg/mm al gg/mm).

In caso di variazione di qualche elemento comunicato o in caso di cessazione dell'attività, occorre presentare apposita comunicazione di variazione.

La mancata presentazione della comunicazione di locazione determina l'applicazione di una sanzione amministrativa da Euro 50,00 a Euro 100,00.

La destinazione d'uso dell'appartamento rimane: abitativo/residenziale.

In caso di titolo di possesso dell'alloggio diverso da proprietà od usufrutto la gestione dello stesso potrà avvenire solo attivando una apposita impresa di gestione di case e appartamenti per vacanza o tramite l'intermediazione di una agenzia immobiliare.

!! Se la locazione riguarda più di tre alloggi, o se si prevede la fornitura di servizi aggiuntivi, o la pubblicizzazione della locazione, è obbligatoria la gestione in forma imprenditoriale e la presentazione di una SCIA per "Case e Appartamenti per Vacanze".

Non sono calcolati nel tetto dei tre appartamenti gli alloggi per i quali sia stata prevista l'intermediazione o la gestione diretta da parte di agenzie immobiliari turistiche con contratti in forma scritta.

Chi effettua **locazione di appartamenti ammobiliati per uso turistico** deve:

→ comunicare alla Regione i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti, utilizzando l'applicativo regionale gratuito denominato TURISMO 5;

→ comunicare con mezzi informatici le generalità degli alloggiati alla Questura entro le ventiquattr'ore successive al loro arrivo, come previsto dall'art. 109 del T.U.L.P.S..

La mancata comunicazione degli alloggiati comporta l'applicazione della sanzione prevista dall'art. 17 del T.U.L.P.S. che prevede l'arresto fino a tre mesi o l'ammenda fino ad € 206,00.

Per informazioni sulla comunicazione agli alloggiati o per la procedura di attribuzione della password per il collegamento telematico è possibile rivolgersi alla Questura di Rimini - Servizio alloggiati web - tel. 0541.436508 oppure all'indirizzo Mail/Pec: DIPPS19B.00N0@PECPS.POLIZIADISTATO.IT .

→ provvedere all'applicazione dell'imposta di soggiorno. Gli immobili oggetto di locazioni brevi, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 50/17, gestiti direttamente dal proprietario dell'immobile sono equiparati alle "Case ed appartamenti per vacanze gestiti in forma imprenditoriale" ed a queste locazioni deve essere applicata la tariffa di Euro 1,50 per persona per notte di soggiorno e per un massimo di 7 notti in luogo della tariffa percentuale.

Per informazioni sulle modalità di applicazione dell'imposta di soggiorno è possibile rivolgersi al Servizio Tributi (tel. 0541/966554, mail: tributi@cattolica.net).

Servizi e dotazioni obbligatorie

Negli alloggi destinati alla locazione turistica deve essere assicurata la fornitura di arredo, utensili, materiale per la pulizia dell'appartamento e ogni altra dotazione necessaria per la preparazione e la consumazione dei pasti.

Per ogni persona ospitabile devono essere forniti:

- Posate (2 coltelli due forchette un cucchiaino un cucchiaino)
- Piatti 2 piatti piani ed un piatto fondo
- Un bicchiere per persona + altri due almeno di riserva
- Una tazza ed una tazzina

Per casa appartamento:

- una batteria da cucina (comprensiva di padella antiaderente e pentolino per il latte)
- 2 coltelli da cucina
- 1 zuccheriera
- 1 caffettiera
- 1 scolapasta
- 1 mestolo
- 1 insalatiera
- 1 piatto da portata
- 1 grattugia
- 1 apribottiglie/cavatappi
- 1 tagliere

Tutto il materiale fornito dev'essere comunque in buono stato, qualunque sia la categoria dell'appartamento.

Per gli alloggi destinati alla locazione turistica devono essere assicurati i seguenti requisiti e condizioni:

- a) la casa deve essere consegnata pulita al cliente;
- b) fornitura costante di energia elettrica, acqua calda e fredda;
- c) impianto di riscaldamento dei locali per locazioni dal 1° ottobre al 30 aprile.

Eventuale classificazione.

I proprietari o usufruttuari che locano gli appartamenti, ai sensi dell'art. 12 L.R. 16/04, senza l'intermediazione di agenti immobiliari, possono, su base volontaria, classificare a due o tre soli (seconda o terza categoria), non potendo fornire servizi aggiuntivi.

La classificazione di tali alloggi è effettuata sulla base di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti previsti dalle sole sezioni prima e terza della tabella di classificazione delle strutture extralberghiere "case e appartamenti per vacanze". Nello stesso documento il proprietario o l'usufruttuario dichiara inoltre la disponibilità al controllo dei requisiti attestati, da parte dell'amministrazione comunale. In tale caso sono applicabili i parametri per il calcolo della capacità ricettiva previsti per le case e appartamenti per vacanze ed è possibile l'esposizione della medesima targa di classificazione prevista per tali strutture ricettive.

Il Comune, con provvedimento motivato, in particolare quando rilevi problematiche relative ad aspetti sanitari e di sicurezza, potrà non accettare la richiesta di classificazione, e revocarla, con conseguente divieto di utilizzare la classifica e obbligo di rimozione della targa, nonché applicare la sanzione prevista dall'art. 39 della L.R. 16/04.

Lo stato dei locali, dei mobili, dei materiali utilizzati deve essere mantenuto al medesimo livello esistente in sede di dichiarazione della classificazione.

Il dichiarante è tenuto a monitorare e ad accertare tali condizioni nonché ad effettuare la manutenzione dei locali stessi.

Lo stesso soggetto è tenuto a dichiarare la mancanza o il venir meno di alcuni requisiti, e richiedere conseguentemente l'abbassamento del livello di classificazione o l'assegnazione di un termine per l'adeguamento ai requisiti minimi per poter mantenere il livello di classifica ed utilizzare la relativa targa. Ove tali obblighi non siano ottemperati la sanzione applicabile è indicata all'art. 39 della L.R. 16/04.

CIR "codice identificativo di riferimento"

I titolari delle strutture e delle tipologie ricettive, compreso chi loca appartamenti ammobiliati ad uso turistico, devono indicare il CIR della struttura ricettiva quando, con scritti o stampati o siti web o con qualsiasi altro mezzo, effettuano attività di pubblicità, promozione e commercializzazione delle unità stesse. Nel caso degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico le attività di promo-commercializzazione e pubblicità devono essere compatibili con la non imprenditorialità dell'attività, così come sopra specificato. Il CIR viene assegnato dalla Regione ed è reperibile sul sito ROSS 1000, una volta ottenute le credenziali di accesso, accedendo dal menù "anagrafica" → "Gestione strutture" → "Generale" alla voce "Codice Regione".

Il presente materiale informativo è stato redatto a cura del Suap Attività Economiche del Comune di Cattolica

15/01/2024