

“Appartamenti ammobiliati per uso turistico”

Art. 12 Legge Regionale E.R. n. 16/2004

Descrizione procedimento

I proprietari e gli usufruttuari che intendono locare direttamente a turisti (in forma non imprenditoriale) unità abitative ad uso turistico con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, lo comunica con apposita modulistica al Comune in cui è ubicata l'unità.

Non è considerata attività di impresa – ai sensi dell'art. 12 della LR E.R. n.16/2004 - la locazione da parte dei proprietari o usufruttuari di un numero di appartamenti non superiore a tre unità e senza fornitura di servizi aggiuntivi

Di seguito la normativa regionale

Art. 12 legge n.16/2004

(prima modificato comma 2 da art. 8 L.R. 12 febbraio 2010, n. 4, poi modificato comma 3 da art. 19 L.R. 25 marzo 2016, n. 4 poi da art. 10 L.R. 27 dicembre 2017, n. 25)

Appartamenti ammobiliati per uso turistico

1. Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o usufruttuari che danno in locazione a turisti case e appartamenti, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.

2. Coloro che intendono dare alloggio a turisti in appartamenti o case ne danno comunicazione al Comune, di norma, entro il 31 marzo nelle località a turismo estivo, entro il 31 ottobre nelle località a turismo invernale ed entro il 31 gennaio nelle restanti località. ...

3. Gli stessi soggetti comunicano alla Regione i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti secondo le modalità indicate dalla struttura regionale competente in materia di statistica e sono soggetti alla normativa in materia di pubblica sicurezza.

La modulistica da utilizzare è :

1. quella scaricabile dal portale istituzionale del Comune di Riccione disponibile nella sezione “Sportello Unico Attività Produttive”, nella versione di cui all'allegato G della determinazione Regione E.R. n. 14543 del 15.12.2010

oppure

2. quella pubblicata sul portale “Impresa in un giorno” all'indirizzo: www.impresainungiorno.gov.it, portale per il quale – si evidenzia- è richiesto l'accreditamento e la firma digitale.

Nel primo caso la modulistica deve essere trasmessa nelle diverse modalità :

1. cartacea presso l'ufficio URP del Comune di Riccione via Vittorio Emanuele II n. 2;
2. informatica a mezzo di pec all'indirizzo comune.riccione@legalmail.it ;

La comunicazione deve essere presentata, di norma, entro il 31 Marzo nelle località a turismo estivo e comunque prima della data di inizio della prima locazione.

Qualora la comunicazione non venga rinnovata, si considera efficace l'ultima comunicazione presentata.

La comunicazione è **obbligatoria** in caso di variazione di qualche elemento comunicato (compresi i periodi di locazione) o in caso di cessazione dell'attività.

Documentazione da allegare alla domanda

1. comunicazione di locazione (obbligatoria).
2. se si classifica l'appartamento (su base volontaria) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei requisiti posseduti ai fini della classificazione per ogni casa/appartamento gestito.

Nel momento in cui l'unità abitativa viene occupata dal turista, il proprietario deve :

1. comunicare alla REGIONE il movimento dei clienti secondo le modalità indicate dall'ISTAT al seguente indirizzo : statistica turismo.rm@regione.emilia-romagna.it . La comunicazione deve essere formalizzata entro il giorno cinque del mese successivo rispetto quello del movimento dei clienti;
2. dare comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza – Questura di Rimini - entro 48 ore dalla consegna dell'immobile. Vedi carta dei servizi – Alloggiatiweb della polizia di Stato al seguente indirizzo <https://questure.poliziadistato.it/it/Rimini/articolo/5730dcff88d34354510806>

NB : La presentazione all'agenzie delle entrate per la registrazione del contratto sostituisce la comunicazione di cui al precedente punto 2.

In quanto attività gestita in forma non imprenditoriale **non si applica la tassa di soggiorno.**

Costi : non sono dovuti diritti di istruttoria Suap ai sensi della delibera di GC n. 26 del 25.01.2018 consultabile sul sito istituzionale dell'ente

Classificazione – su base volontaria degli appartamenti

I proprietari o gli usufruttuari che locano direttamente gli appartamenti ai sensi dell'Art.12 della L.R. 16/2004, possono, su base volontaria, classificare gli alloggi a 2 o 3 soli. In tal caso sono applicabili i parametri previsti per le "case e appartamenti per vacanza" ex art. 11 della L.R. n.16/2004 ed è possibile l'esposizione della medesima targa di classificazione prevista per tali strutture ricettive. Se si classifica l'appartamento è necessario allegare alla domanda la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei requisiti posseduti ai fini della classificazione per ogni casa/appartamento gestito.

Requisiti del soggetto che presenta domanda di avvio del procedimento e condizioni generali :

1. **Essere proprietari o usufruttuari** dell'unità abitativa da locare (è escluso il comodatario. Il contratto di comodato, art. 1803 c.c., disciplina infatti la nascita di diritti e obblighi senza, tuttavia, produrre effetti reali e traslativi. Infatti il comodatario che riceve il bene ad uso gratuito acquisisce il solo diritto personale di godimento, non producendosi **alcun effetto in termini di trasferimento di diritti reali** sul bene stesso. In altri termini un appartamento in comodato d'uso gratuito non può essere affittato a una terza persona dal comodatario.)

2. **Le unità abitative non devono essere superiori a tre.** Per un numero superiore è necessario ottemperare a quanto previsto al procedimento "Case e appartamenti per vacanza" art.11 L.R. 16/2004;
3. Non fornire servizi complementari o aggiuntivi diversi da quelli minimi individuati negli atti della Giunta Regionale di cui alla delibera n.2186 del 19.12.2005;
4. **Non essere inseriti in circuiti di prenotazione e commercializzazione per la pubblicità della propria attività** (così dette forme "Shering economy" come ad esempio Airbnb). Ci si può avvalere di siti internet privati per la semplice attività informativa.

Si riportano di seguito i servizi complementari o aggiuntivi minimi individuati nella delibera G.R. n. 2186/2005 sopra citata.

REQUISITI COMUNI DEGLI ALLOGGI DESTINATI A GESTIONE DI CASE E APPARTAMENTI PER VACANZA E ALLA INTERMEDIAZIONE DA PARTE DI AGENZIE IMMOBILIARI
--

Destinazione d'uso degli immobili interessati

L'utilizzo delle abitazioni per le attività di gestione di case e appartamenti per vacanze o per la locazione di alloggi a turisti non comporta la modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.

Servizi e dotazioni obbligatorie

Nelle case e appartamenti per vacanze e 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 deve essere comunque in buono stato, qualunque sia la categoria dell'appartamento.

Per le case e appartamenti per vacanze e 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.