APPARTAMENTI AMMOBILIATI USO TURISTICO

Definizione dell'attività – art. 12 L.R. 16/2004 e successive modifiche
Si definiscono "appartamenti ammobiliati ad uso turistico" gestiti in forma non imprenditoriale le case o appartamenti destinati alla locazione turistica da parte di un privato, che sia proprietario o usufruttuario, di massimo tre unità immobiliari (se si supera questo numero l'attività deve considerarsi gestita in forma di impresa), senza organizzazione in forma di impresa. È sempre considerata gestione in forma imprenditoriale (da attivarsi nella forma di Case e appartamenti per vacanza) quella che viene esercitata da parte di chi detiene l'appartamento con un titolo diverso dalla proprietà o usufrutto.

Inizio Attività
La scelta di destinare alloggi alla locazione turistica, nei limiti succitati, prevede l'obbligo di comunicazione in modalità telematica al SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) del Comune in cui è ubicato l'appartamento da locare attraverso la piattaforma on line Accesso Unitario.

Limiti all'attività
Essendo un tipo di attività non imprenditoriale è soggetta a numerosi vincoli.
L'attività deve essere svolta senza la fornitura di servizi ulteriori aggiuntivi e in ogni caso senza l'organizzazione in forma di impresa. La pubblicità deve essere limitata all'attività informativa dei recapiti e caratteristiche dell'appartamento da locare, anche tramite siti internet privati, purché non inseriti in circuiti di prenotazione e commercializzazione. Nel caso in cui la pubblicità abbia caratteristiche che travalichi una semplice informazione, indicazione di visibilità o delle coordinate quali indirizzo, telefono, fax ed e-mail, questo potrebbe essere indicativo di attività imprenditoriale.
L'unità immobiliare deve essere locata nella sua interezza ad un unico equipaggio. Non è consentita la locazione parziale dell'appartamento né la locazione per stanze.
La locazione di appartamenti ammobiliati ad uso turistico è incompatibile con la residenza.
La durata del contratto non può essere superiore a 6 mesi consecutivi con uno stesso soggetto.
Gli alloggi da locare devono essere in regola con le normative edilizie e sanitarie vigenti ed a norma con la sicurezza degli impianti.

Classificazione
Gli appartamenti destinati alla locazione turistica in forma non imprenditoriale possono essere classificati volontariamente a due o tre soli, in tal caso può essere apposta, volontariamente, la targa di classificazione prevista per case e appartamenti per vacanza. In caso di classificazione volontaria il proprietario deve dichiarare la disponibilità ad eventuali controlli da parte dell'amministrazione comunale per la verifica dei requisiti autocertificati (sezione I e III della tabella di classificazione di case e appartamenti per vacanza); sarà infatti possibile da parte del Comune non accettare la richiesta di classificazione dichiarata e si potrà incorrere in casi di revoca se è accertato il mancato rispetto delle disposizioni in materia sanitaria e/o di sicurezza.

Marchio -Targa
Per gli appartamenti classificati è possibile esporre la medesima targa approvata dalla Regione Emilia-Romagna" con Determina dirigenziale n. 6008/2006 per le "case e appartamenti per vacanze".

I file del marchio possono essere scaricati al seguente link Marchio identificativo regionale per case e appartamenti per vacanze gestite in forma di impresa . I file contenuti nella cartella sono apribili solamente da programmi che gestiscono la grafica vettoriale e sono destinati alle aziende grafiche per la realizzazione delle targhe.
E' possibile visualizzare il manuale di immagine coordinata del marchio al seguente link Manuale applicativo di immagine coordinata per la ricettività extraalberghiera .
L'esposizione della targa è facoltativa.

Servizi garantiti:
La casa deve essere consegnata pulita, deve essere fornita energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento dal 1° ottobre al 30 aprile; l'abitazione deve essere arredata, devono essere fornite stoviglie e materiale per la pulizia e deve essere fornito un numero di telefono per la comunicazione dei guasti.

Adempimenti e obblighi del gestore:

- Il contratto di locazione deve essere sempre redatto in forma scritta e può essere di durata massima di sei mesi consecutivi con uno stesso soggetto.
- Devono essere comunicati i dati sul movimento dei clienti al Servizio statistica regionale - Contatti per singolo capoluogo di provincia.
- Comunicazione presenze alla locale autorità di Pubblica Sicurezza, entro 24 ore, ai sensi dell'art.109 del TULPS e conservazione dei files–previa procedura di autenticazione nel sito internet del progetto "Alloggiati web" (abilitazione richiesta dai titolari alla Questura);
- Consentire l'accesso agli incaricati del Comune, in ogni momento durante il periodo di disponibilità all'accoglienza anche mediante sopralluoghi, per la verifica dei requisiti dichiarati e che l'attività sia svolta in modo conforme a quanto previsto dalla normativa vigente.
- Occorre registrarsi nella banca dati del Ministero del Turismo BDSR tramite il portale https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/ e ottenere il Codice Identificativo Nazionale (CIN) che andrà esposto all'esterno dello stabile e indicato in tutte le situazioni di pubblicità, promozione e commercializzazione della struttura ricettiva, con qualunque mezzo effettuate.
- le unità immobiliari devono essere dotate di dispositivi di rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio, nonché di estintori portatili, uno ogni 200 mq o frazione, con un minimo di un estintore per piano, da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in prossimità degli accessi e delle aree di maggior pericolo.

Variazioni
È obbligatorio comunicare la variazione di qualsiasi elemento o la cessazione dell'attività al SUAP competente. La comunicazione **non** va rinnovata, in caso di assenza di comunicazioni si considera valida l'ultima comunicazione presentata.

È stata emanata la Circolare del Settore Turismo, Commercio, Economia urbana, Sport prot. n. 961915 del 5/9/2023 con la quale sono state date indicazioni interpretative principalmente in merito all'armonizzazione della normativa regionale sul CIR con la normativa nazionale sul CIN, il Codice identificativo nazionale obbligatorio per tutte le strutture e le tipologie ricettive.

REQUISITI

REQUISITI SOGGETTIVI

- Essere proprietario o usufruttuario;
- Incompatibilità della tipologia "appartamenti ammobiliati ad uso turistico" con la residenza nell'appartamento oggetto di locazione
- Il contratto di locazione dev'essere redatto in forma scritta e può essere di durata massima di sei mesi consecutivi con uno stesso soggetto

REQUISITI OGGETTIVI

- Le abitazioni devono essere conformi alle normative in vigore in materia edilizia, urbanistica, sanitaria, prevenzione incendi e sicurezza;
- Per gli appartamenti non classificati i requisiti relativi alla capacità ricettiva sono i seguenti: soggiorno di almeno 14 mq; camere da letto almeno 9 mq. per un posto letto e 14 mq. per due posti letto; monolocali minimo 28 mq. per una persona (fatti salvi monolocali di dimensioni inferiori di vecchia costruzione ma con agibilità), 38 mq. per due persone; cucina o angolo cottura conforme ai Regolamenti edilizi comunali;
- Per gli appartamenti classificati: 9 mq. di superficie utile per posto letto per le strutture a due soli e 10 mq. di superficie utile per posto letto; per le strutture a tre soli. Sono compresi nella metratura totale dell'appartamento i bagni e altri locali all'interno dell'appartamento, sono esclusi i muri, cantine, garage, balconi e verande È sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori di 12 anni al di fuori dei parametri sopraindicati.
- La locazione di appartamenti ammobiliati ad uso turistico può essere attivata per un massimo di 3 appartamenti
- L'appartamento deve essere locato per intero ad un unico equipaggio
- l'abitazione deve essere arredata, e devono essere forniti utensili, materiale per la pulizia dell'appartamento e ogni altra dotazione necessaria per la preparazione e la consumazione dei pasti in misura congrua al numero di persone ospitabili ed in buono stato;
- deve essere fornito un numero di telefono per la comunicazione dei guasti, che devono essere al più presto riparati;
- la casa deve essere consegnata pulita al cliente;
- deve essere fornita energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento dei locali in caso di locazioni dal 1°ottobre al 30 aprile;

PROCEDIMENTI

Per tutte le istanze relative all'attività di Appartamento ammobiliato uso turistico, si deve utilizzare la piattaforma Accesso Unitario, selezionando il SUAP del Comune territorialmente competente.

NORMATIVA

Si possono consultare i seguenti siti: "Normattiva" per le norme statali, per le leggi regionali https://demetra.regione.emilia-romagna.it, per gli altri atti regionali https://imprese.regione.emilia-romagna.it/turismo/doc/normativa/appartamenti-ammobiliati-per-uso-turistico **:**

- **Legge regionale n.16 del 28 luglio 2004** - Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità;
- **Delibera della Giunta regionale n.2186 del 19 dicembre 2005** - Approvazione dei requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico;
- **Delibera della Giunta regionale n.802 del 4 giugno 2007** - Modifica dell'atto di Giunta regionale n.2186/2005 Approvazione dei requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico;

- **Determina dirigenziale n.14543 del 15 dicembre 2010** - Modulistica relativa all'inizio attività di strutture ricettive extralberghiere ed alla classificazione delle case e appartamenti per vacanze e degli appartamenti ammobiliati per uso turistico – allegato G e allegato I;
- **Determina dirigenziale n. 6008 del 2 maggio 2006 -** L.R.16/04 - Approvazione dei marchi indentificativi delle strutture ricettive extralberghiere in esecuzione della delibera di giunta regionale n.2186 del 19/12/2005, modificata dalla **Determina dirigenziale n. 7953 del 6 giugno 2006**