



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.

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.

REQUISITI

REQUISITI SOGGETTIVI

- Essere proprietario o usufruttuario;
- Incompatibilità della tipologia “appartamenti ammobiliati ad uso turistico” con la residenza

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,

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

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 sopra indicati.

- 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 identificativi 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**