

ALLEGATO G - Modello di comunicazione di locazione di appartamenti ammobiliati per uso turistico



Al Comune di Cattolica
P.zza Roosevelt 7
47841 Cattolica
pec: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

COMUNICAZIONE DI LOCAZIONE DI APPARTAMENTI AMMOBILIATI PER USO TURISTICO (art. 12 L.R. 16/04)

Il/la Sottoscritto/a _____
nato/a a _____ prov. _____ il ____/____/____,
residente in _____ prov. _____
Via _____ n. _____ int. _____
cittadino/a _____ C.F. _____
Tel _____ (obbligatorio)
e-mail (obbligatoria) _____ pec: _____

COMUNICA

☐ CHE INTENDE LOCARE A TURISTI I SEGUENTI APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA L.R. 16/2004

A TAL FINE DICHIARA

consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e la decadenza dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera

- che gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico che si intendono locare sono i seguenti:

1) app.to ubicato in Via _____ n. _____ int. _____
scala _____ piano _____
dati catastali: Foglio _____, mappale _____, sub _____
l'appartamento è accessibile ai disabili ☐ SI ☐ NO
(N.B. Per essere considerata accessibile la struttura deve rispettare i parametri e le regole previste dalla L. 13/89 e dal D.M. 236/89.)
casa indipendente ☐ SI ☐ NO
che il titolo di possesso è ☐ PROPRIETÀ ☐ COMPROPRIETÀ¹ ☐ USUFRUTTO
che il periodo della messa in locazione è dal (gg/mm di ogni anno) ____/____ al (gg/mm di ogni anno) ____/____
posti letto n. _____ bagni n. _____
nome appartamento _____

¹ In tal caso occorre allegare dichiarazione di assenso alla locazione dei comproprietari;

di cui si autocertifica la classificazione come da modello allegato ☐ sì ☐ no
(n.b. la classificazione non è obbligatoria)

tale appartamento (barrare e compilare obbligatoriamente una delle due opzioni):

☐ sarà locato ESCLUSIVAMENTE con contratti di locazione turistica superiori a 30 giorni consecutivi per OGNI singolo contratto e pertanto la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione;

☐ potrà essere locato sia con contratti di locazione breve inferiori a 30 giorni, sia con contratti di locazione turistica superiori a 30 giorni, pertanto si dichiara che è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso a locazione breve, ai sensi della L.R. 10/2025

☐ con ☐ SCIA ☐ CILA presentata in data _____

☐ con Permesso di Costruire rilasciato in data _____ n. _____

2) app.to ubicato in Via _____ n. _____ int. _____
scala _____ piano _____

dati catastali: Foglio _____, mappale _____, sub _____

l'appartamento è accessibile ai disabili ☐ SI ☐ NO

(N.B. Per essere considerata accessibile la struttura deve rispettare i parametri e le regole previste dalla L. 13/89 e dal D.M. 236/89.)

casa indipendente ☐ SI ☐ NO

che il titolo di possesso è ☐ PROPRIETÀ ☐ COMPROPRIETÀ² ☐ USUFRUTTO

che il periodo della messa in locazione è dal (gg/mm di ogni anno) ____/____ al (gg/mm di ogni anno) ____/____

posti letto n. _____ bagni n. _____

nome appartamento _____

di cui si autocertifica la classificazione come da modello allegato ☐ sì ☐ no

(n.b. la classificazione non è obbligatoria)

tale appartamento (barrare e compilare obbligatoriamente una delle due opzioni):

☐ sarà locato ESCLUSIVAMENTE con contratti di locazione turistica superiori a 30 giorni consecutivi per OGNI singolo contratto e pertanto la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione;

☐ potrà essere locato sia con contratti di locazione breve inferiori a 30 giorni, sia con contratti di locazione turistica superiori a 30 giorni, pertanto si dichiara che è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso a locazione breve, ai sensi della L.R. 10/2025

☐ con ☐ SCIA ☐ CILA presentata in data _____

☐ con Permesso di Costruire rilasciato in data _____ n. _____

DICHIARA INOLTRE

- di aver preso visione della scheda informativa che si trova nell'ultima pagina del presente modello e delle informazioni presenti sul sito internet del Comune (www.cattolica.rn/retecivica-citta-di-cattolica/) nella sezione SERVIZI E UFFICI / SUAP / Procedimenti/Documenti / comunicazione di locazione di appartamenti ammobiliati per uso turistico (fino a due);

- che provvederà ad acquisire il CIN (codice identificativo nazionale) con le modalità stabilite dal Ministero del Turismo al seguente link <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it> e di essere consapevole che, a pena di sanzioni, il Codice Identificativo Nazionale (CIN) assegnato dovrà essere esposto all'esterno della struttura ricettiva nonché indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato;

- che nell'appartamento non ha la residenza nessuno;

² In tal caso occorre allegare dichiarazione di assenso alla locazione dei comproprietari;

- che le caratteristiche della/e abitazione/i sono conformi alle normative vigenti in materia edilizia, urbanistica, sanitaria di prevenzione incendi e di sicurezza;
- che la capacità ricettiva della/e abitazione/i è determinata da quanto stabilito dai regolamenti edilizi e di igiene comunali e dal D.M. 5/7/1975³, ovvero, per gli appartamenti classificati, è determinata da quanto stabilito con deliberazione G.R. 802/07⁴;
- che l'immobile è in possesso dei requisiti richiesti dall'art.6 della medesima L.R. 10/2025;
- che gli appartamenti locati saranno locati alle seguenti condizioni:
 - a. la casa deve essere consegnata pulita al cliente;
 - b. deve essere fornita in modo continuativo: energia elettrica, acqua calda e fredda e deve essere presente impianto di riscaldamento dei locali in caso di locazioni dal 1°ottobre al 30 aprile;
 - c. 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;
 - d. deve essere fornito un numero di telefono per la comunicazione dei guasti, che devono essere al più presto riparati;
- l'attività sarà svolta secondo modalità non imprenditoriali⁵

Dichiara inoltre di essere a conoscenza:

- 1) che qualora la comunicazione non venga rinnovata, si considera efficace l'ultima comunicazione presentata. La variazione della comunicazione è obbligatoria in caso di variazione di qualche elemento comunicato o in caso di cessazione dell'attività;
- 2) di dover comunicare i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti alla Regione secondo le modalità indicate dalla struttura regionale competente in materia statistica, nel rispetto della normativa vigente in materia (<https://statistica.regione.emilia-romagna.it/documentazione/rilevazioni/turismo>);
- 3) di essere tenuto, per locazioni superiori a 30 giorni, alla registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate;
- 4) di essere tenuto ad effettuare la comunicazione degli alloggiati entro 24 ore dall'arrivo all'autorità di pubblica sicurezza tramite il sito www.alloggiatiweb delle Polizia di Stato. SE il soggiorno è inferiore alle 24 ore le generalità vanno inviate entro le 6 ore successive all'arrivo;
- 5) di essere tenuto al versamento dell'imposta di soggiorno;
- 6) che il Comune può in ogni momento verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati e la veridicità delle certificazioni e delle dichiarazioni prodotte;
- 7) che, per gli appartamenti classificati, potrà esporre la targa con il segno distintivo previsto per le case e appartamenti per vacanze, con l'indicazione della classificazione, approvato da parte della Regione Emilia-Romagna con la determinazione del Responsabile del Servizio Turismo e Qualità Aree Turistiche n. 6008 del 2/5/2006 modificata dalla determinazione n. 7953/2006, sulla base delle indicazioni in essa stabilite.

3 In base al D.M. 5/7/1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione", deve essere presente una cucina o un angolo cottura in conformità a quanto stabilito dai Regolamenti edilizi comunali, un soggiorno di almeno 14 mq.. Le camere da letto devono essere almeno 9 mq. per un posto letto e 14 mq. per due posti letto. Le dimensioni minime dei monolocali sono: 28 mq. per una persona, 38 mq. per due persone.

4 9 mq. di superficie utile per posto letto per le strutture a 2 soli, 10 mq. di superficie utile per posto letto per le strutture a 3 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. E' sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori di 12 anni al di fuori dei parametri sopraindicati

5 Perché non sia configurata l'attività imprenditoriale è esclusa, da parte del locatore, la fornitura di servizi complementari o aggiuntivi, diversi da quelli minimi indicati, nonché la pubblicità dell'attività. Non è considerata pubblicità la normale attività informativa, anche tramite siti internet privati, purché non inseriti in circuiti di prenotazione e commercializzazione con caratteristiche che travalichino una semplice informazione, indicazione di visibilità o delle coordinate quali indirizzo, telefono, fax ed e-mail.

___ che intende CESSARE la locazione a turisti, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/04, nei seguenti appartamenti:

1) app.to ubicato in Via _____ n. _____ int. _____
dati catastali: Foglio _____, mappale/particella _____, sub _____

2) app.to ubicato in Via _____ n. _____ int. _____
dati catastali: Foglio _____, mappale/particella _____, sub _____

3) app.to ubicato in Via _____ n. _____ int. _____
dati catastali: Foglio _____, mappale/particella _____, sub _____

ALLEGA:

- copia di un documento d'identità del sottoscrittore;
- (in caso di comproprietà) dichiarazione dei comproprietari dalla quale risulti l'assenso alla locazione;
- planimetria dei locali.

Firma

Ai sensi dell'art.2 comma 11 della Legge 16/06/98, n.191, la sottoscrizione di cui sopra non viene autenticata in quanto a tale dichiarazione si allega copia di un valido documento di identità.

(solo nel caso di utilizzo di firma digitale) Ai sensi del combinato disposto tra l'art.38 comma 3 del D.P.R. 28/12/2000, n.445 e l'art. 65 del Decreto Legislativo 82/2005 la sottoscrizione di cui sopra è autenticata senza allegare copia del documento, in quanto la dichiarazione è firmata digitalmente.

PRIVACY - INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART 13 DEL REGOLAMENTO UE NR. 679/2016

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo (UE) 2016/679 (di seguito GDPR) e del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196 (in seguito, "Codice Privacy"), il Comune di Cattolica, in relazione ai dati personali di cui questo Ente è entrato nella disponibilità a seguito della presentazione della Sua comunicazione/riciesta/SCIA/Notifica, al fine di dare esecuzione alle norme che tutelano il trattamento dei dati personali delle persone fisiche, con la presente informativa intende fornire le informazioni essenziali che permettono l'esercizio dei diritti previsti dalla vigente normativa:

Titolare Titolare del trattamento è il Comune di Cattolica, con sede in Piazza Roosevelt, 5 – Cattolica (pec: protocollo@comuncattolica.legalmailpa.it).

Responsabile del trattamento è il Responsabile del Servizio Suap, in persona del Dirigente del Settore 1 Dott.ssa Claudia Rufer (tel. 0541/966566, email: ruferclaudia@cattolica.net).

Responsabile della protezione dei dati personali Il Comune di Cattolica ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società LepidaSpA (Mail: dpo-team@lepida.it, P.E.C.: segreteria@pec.lepida.it, tel. 051 6338844).

Finalità del trattamento dei dati I dati personali saranno trattati per le seguenti finalità:

a) finalità relative all'adempimento di un obbligo legale al quale il titolare del trattamento è soggetto;

b) esecuzione di un compito di interesse pubblico connesso all'esercizio di pubblici poteri e quindi alla corretta esecuzione dei compiti istituzionali;

b) finalità necessarie ad accertare, esercitare o difendere un diritto in sede giudiziaria o ogniquale volta le autorità giurisdizionali esercitano le loro funzioni giurisdizionali.

Il trattamento dei suoi dati personali viene effettuato dall'Ente per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, non necessita del suo consenso.

Il conferimento dei dati personali per le finalità sopra elencate è facoltativo, ma il loro eventuale mancato conferimento potrebbe rendere impossibile riscontrare una richiesta o adempiere ad un obbligo legale a cui il titolare del trattamento è soggetto.

Base giuridica del trattamento Base giuridica che legittima l'utilizzo dei dati per tali finalità è la necessità di disporre di dati personali per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento.

Modalità d'uso dei suoi dati personali I dati personali potranno essere trattati a mezzo sia di archivi cartacei che informatici e trattati con modalità strettamente necessarie a far fronte alle finalità sopra indicate.

Destinatari I dati potranno essere comunicati, portati a conoscenza e trattati dai Responsabili del trattamento interni all'ente, dagli incaricati al trattamento dell'ente e dai Responsabili del Trattamento in outsourcing competenti per materia.

I dati potranno essere inoltre comunicati o portati a conoscenza di responsabili ed incaricati di altri enti pubblici o incaricati di pubblico servizio che debbano partecipare al procedimento amministrativo o che possano esercitare funzioni di controllo sull'attività economica.

Tempo di conservazione dei dati I dati personali, oggetto di trattamento per le finalità sopra indicate, saranno conservati, per il tempo in cui l'Ente è soggetto ad obblighi di conservazione previsti, da norme di legge o regolamento.

Diritti dell'interessato e contatti Nei limiti previsti dalle norme applicabili tali dati potranno essere sottoposti ad accesso da parte di coloro che sono portatori di un interesse. L'interessato ha il diritto di conoscere chi sono i responsabili del trattamento, ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che la riguardano, accedere ai suoi dati, farli aggiornare, integrare, rettificare o cancellare, di chiederne la limitazione e di opporsi al loro trattamento nei casi previsti dalla legge, proporre reclamo al Garante www.garanteprivacy.it per la protezione dei dati personali, richiedere la portabilità dei dati e far valere il diritto all'oblio.

Con riferimento a procedimenti ad interesse di parte il conferimento dei dati è obbligatorio per poter concludere positivamente il procedimento amministrativo e la loro mancata indicazione comporta quindi l'impossibilità di beneficiare del servizio ovvero della prestazione finale.

GUIDA INFORMATIVA ALL'ESERCIZIO DELLA LOCAZIONE DI APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD 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 DUE 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.

Per il numero massimo degli appartamenti per mantenere una gestione non professionale si veda l'art.1 comma 595 della Legge n.178 del 30/12/2020 che stabilisce che “Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all' articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 , con effetto dal periodo d' imposta relativo all'anno 2026, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo d' imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell' articolo 2082 del codice civile. [...]”.

L'art. 4 del D.L. 24/04/2017 n.50 e s.m.i. che stabilisce che si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d' impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare

Inizio Attività

La scelta di destinare alloggi alla locazione turistica, nei limiti succitati, prevede l'obbligo di comunicazione al SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) del Comune in cui è ubicato l'appartamento da locare.

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. 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.

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 promozione e 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”.

CIN “Codice Identificativo Nazionale”

Chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa, ovvero il soggetto titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera, è tenuto ad esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

DESTINAZIONE D'USO LOCAZIONE BREVE

la L.R. 19/12/2025 n.10 “Disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia Romagna” stabilisce:

- all'art.1 c. 2 che per locazione breve si intende il contratto di locazione di durata non superiore a trenta giorni, stipulato dal proprietario o da altro soggetto avente titolo, nonché da persone fisiche o giuridiche, anche nell'esercizio dell'attività di impresa, direttamente ovvero per il tramite di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o di enti che gestiscono portali telematici.

- all'art.1 c. 3 che “Si considerano contratti di locazione breve per le finalità della presente legge anche i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), qualora di durata non superiore ai trenta giorni, stipulati da persone fisiche o giuridiche, anche nell'esercizio di attività di impresa, che abbiano ad oggetto la concessione in godimento, per finalità turistiche, di unità immobiliari ad uso abitativo o di porzioni di esse”;

- all'art.4 che nell'ambito della categoria funzionale turistico-ricettiva di cui all'articolo 28, comma 3, lettera b) L.R. 15/2013, viene individuata la specifica destinazione d'uso urbanistica denominata LOCAZIONE BREVE;

- l'art. 6 che ha definito i requisiti delle unità immobiliari oggetto di avvio dell'attività di locazione breve a far data dal 20/12/2025 (data di entrata in vigore della legge regionale).