



COMUNE DI FANO
(Provincia di Pesaro e Urbino)
SETTORE 4° - URBANISTICA
U.O.C. SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
POLIZIA AMMINISTRATIVA E COMMERCIO

VADEMECUM AFFITTACAMERE
FRONT-OFFICE

Modulistica:

Allegato H -Segnalazione certificata inizio attività

<https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/>

Procedimenti e modulistica → attività produttive → strutture ricettive (turismo) → esercizi di affittacamere

Diritti di istruttoria

€ 50,00 in forma imprenditoriale e non

Modalità di trasmissione:

D.P.R. n.160/2010 – D.lgs. n.82/2005

-trasmissione consentita solo con firma digitale previo accreditamento al portale SUAP a mezzo SPID/CNS/CIE e PEC -www.sportellounico.comune.fano.ps.it/suap

-per la gestione della comunicazione è necessaria la dotazione di un recapito telefonico attivo, E-mail presidiata, PEC, firma digitale.

Sarà onere del dichiarante tenere costantemente aggiornati i dati personali necessari allo svolgimento degli adempimenti di legge (recapiti telefonici, telematici ecc..).

Allegati necessari:

- eventuale procura debitamente sottoscritta dalle parti qualora il dichiarante si avvalga di professionista delegato per la presentazione/trasmissione della comunicazione in oggetto;
- quietanza di pagamento diritti di istruttoria;
- layout planimetrico della struttura utilizzata evidenziando la destinazione dei locali sottoscritta dal titolare;
- N.I.A. sanitaria ai sensi della D.G.R. n.158/2018 e art. 6 Reg. CE n.852/2004 qualora sia offerto il servizio prima colazione;
- titolo che attesti la disponibilità giuridica dell'immobile;
- atto d'assenso all'esercizio dell'attività rilasciato dall'eventuale comproprietario dell'immobile/ nudo proprietario, regolamento condominiale non inibente;

Disciplina sostanziale:

L.R. n.9/2006 “Testo unico delle norme regionali in materia di turismo”

Art. 26

1. Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere destinate a clienti con una capacità ricettiva complessiva non superiore a dodici posti letto, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile, nelle quali è fornito alloggio.

1 bis. Gli affittacamere possono essere gestiti:

- a) in forma imprenditoriale, quando la gestione non è occasionale;
- b) in forma non imprenditoriale, da coloro che svolgono l'attività in modo occasionale, secondo le modalità stabilite al comma 1 quater dell'articolo 34.

2. Gli affittacamere forniscono i seguenti servizi minimi di ospitalità, compresi nel prezzo della camera:

- a) pulizia dei locali ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta alla settimana;
- b) sostituzione della biancheria ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta alla settimana;
- c) fornitura di energia elettrica, acqua e riscaldamento.

3. Gli affittacamere gestiti in forma imprenditoriale possono fornire il servizio di prima colazione; in tal caso, il titolare è tenuto alla frequenza di un corso concernente la disciplina igienico sanitaria in materia di somministrazione di alimenti e bevande, secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale, sentite le organizzazioni di categoria e nel rispetto della pertinente normativa statale ed europea.

3 bis.(abrogato).

4. Non si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive adottate ai sensi dell'[articolo 1, comma 2, della legge 13/1989](#).

Art. 28

1. Le strutture di cui alla presente sezione, ad eccezione dei bivacchi di cui all'articolo 25, devono possedere i requisiti igienico-sanitari previsti dai regolamenti comunali edilizi e di igiene, nonché i requisiti tecnici definiti dalla Giunta regionale.

2. Fermi restando i requisiti previsti dalla normativa statale in materia di pubblica sicurezza e i requisiti di cui al comma 1, nonché, nel caso di somministrazione di pasti e bevande, la notifica sanitaria prevista per le imprese alimentari e il possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali previsti dall'[articolo 71 del d.lgs. 59/2010](#), l'esercizio dell'attività ha inizio a seguito di presentazione della SCIA, anche tramite il SUAP, al Comune competente per territorio.

3. Ogni variazione degli elementi contenuti nella SCIA di cui al comma 2 è segnalata al Comune entro e non oltre i dieci giorni successivi al suo verificarsi.

3 bis. Entro quindici giorni dalla presentazione, il Comune invia alla Regione, prioritariamente con modalità telematica, la comunicazione relativa alla SCIA pervenuta con indicazione delle attrezzature, dei servizi e dei prezzi praticati, nonché la comunicazione relativa alle variazioni segnalate.

4. Il Comune trasmette alla Regione, entro il 31 gennaio di ogni anno, gli elenchi aggiornati delle strutture ricettive.

5. Sono tenuti a iscriversi al registro delle imprese di cui alla [legge 580/1993](#) i titolari e i gestori delle attività di cui agli articoli 21, 26, comma 1 bis, lettera a), e 27, nonché coloro che svolgono le attività di cui al presente capo in forma organizzata e non occasionale.

Art. 29

1. Il Comune, previa diffida, sospende temporaneamente l'attività per un periodo da cinque a trenta giorni quando venga meno uno dei requisiti di cui all'articolo 28, comma 1.
2. Il Comune dispone la cessazione dell'attività qualora venga meno uno dei requisiti soggettivi previsti per il suo esercizio o quando, alla scadenza del periodo di sospensione, non sia stato ottemperato alle prescrizioni imposte.
3. Il titolare di una struttura ricettiva che intenda procedere alla sospensione temporanea o alla cessazione dell'attività deve darne preventivo avviso al Comune. Il periodo di sospensione temporanea non può essere superiore a sei mesi, prorogabili dal Comune per gravi motivi per altri tre mesi. Decorso tale termine, l'attività si intende definitivamente cessata. E' consentita la proroga in caso di opere di ristrutturazione e di ammodernamento della struttura ricettiva già avviate.

D.G.R. n. 1011/2007 e ss. modifiche "Definizione dei requisiti tecnici relativi alle strutture ricettive extra – alberghiere" Allegato A

7 Requisiti degli esercizi di affittacamere

7.1 I requisiti strutturali e le prestazioni di servizi degli esercizi di affittacamere, come definiti dall'articolo 26, comma 1, della legge, sono i seguenti:

- a) locali conformi ai requisiti previsti per le civili abitazioni dai regolamenti edilizi ed igienico-sanitari;
- b) superficie minima di metri quadrati otto per le camere ad un letto e metri quadrati dodici per le camere a due letti, con un incremento di superficie di almeno metri quadrati cinque per ogni ulteriore posto letto; per le strutture esistenti alla data di entrata in vigore della presente normativa, superficie minima di metri quadrati sette per le camere ad un letto e metri quadrati undici per le camere a due letti, con un incremento di superficie di almeno metri quadrati cinque per ogni ulteriore posto letto;
- c) superficie minima dei bagni privati di metri quadrati tre con una dotazione minima costituita da un lavabo, un bidet, una vasca o doccia, un wc;
- d) bagno completo ad uso comune ogni tre camere sprovviste di bagno privato;
- e) dotazione minima per ogni camera costituita da: un letto, un comodino con lampada, un tavolo, una sedia per ogni persona, un armadio, uno specchio con presa di corrente, un cestino per i rifiuti;
- f) fornitura costante di energia elettrica e di acqua calda; riscaldamento dei locali obbligatorio solo per le strutture ricettive con apertura anche nel periodo dal 1° ottobre al 30 aprile.

Categoria funzionale dell'immobile di cui all'art. 23-bis D.P.R. n.380/2001: Residenziale

Requisiti igienico – sanitari dei locali di cui all'art. 231 del R.D. n.1265/1934 in conformità al Regolamento Edilizio comunale.

Agibilità dei locali di cui all'art. 24 del D.P.R. n.380/2001 in conformità al Regolamento Edilizio comunale.

Norme procedurali:

L. n. 241/1990,
D.P.R. n. 445/2000,
D.lgs. n. 222/2016

L'attività oggetto della comunicazione/segnalazione può essere iniziata dalla data di presentazione della segnalazione stessa al SUAP competente.

La ricevuta prodotta dal portale SUAP contenete gli estremi di trasmissione della comunicazione/segnalazione, costituisce prova del titolo amministrativo legittimante l'esercizio dell'attività. La comunicazione/segnalazione certificata di inizio attività, non costituisce provvedimento tacito direttamente impugnabile. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'art. 31, commi 1, 2 e 3 del D.lgs. n.104/2010.

Il SUAP o il soggetto titolare del potere sostitutivo in caso di inerzia, effettua i controlli amministrativi previsti dall'art. 19 c.3 della L. n.241/1990 entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione/segnalazione, fermo restando in ogni caso l'eventuale adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio in autotutela, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a 12 mesi dal giorno del consolidamento del titolo amministrativo, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati.

I titoli amministrativi conseguiti o consolidati sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati in autotutela dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di 12 mesi fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del D.P.R. n.445/2000.

Avvertenze: ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la comunicazione/segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 e' punito con la reclusione da uno a tre anni.

Il SUAP verifica la veridicità delle singole dichiarazioni sostitutive rese a corredo della comunicazione/segnalazione.

Avvertenze: ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n.445/2000, chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico e' punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia. La sanzione ordinariamente prevista dal codice penale e' aumentata da un terzo alla meta'. L'esibizione di un atto contenente dati non più rispondenti a verità equivale ad uso di atto falso. Qualora dal controllo di cui all' art. 71 emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

Qualora la comunicazione/segnalazione contenga vizi formali, quali a titolo esemplificativo: SUAP incompetente per materia o territorio, mancanza degli elementi indispensabili richiesti dalla normativa tali da non consentire un controllo nel merito, mancanza di sottoscrizione, mancanza di legittimazione soggettiva, comunicazione/segnalazione abnorme, utilizzo di modulistica errata o non standardizzata, la stessa verrà dichiarata improcedibile e pertanto incapace di produrre effetti giuridici.

Resta salva la facoltà del dichiarante di ritirare senza ritardo le comunicazioni/segnalazioni e gli atti ritenuti erronei o inopportuni.

Requisiti di onorabilità del titolare:

Art. 11 T.U.L.P.S.

Salve le condizioni particolari stabilite dalla legge nei singoli casi, le autorizzazioni di polizia debbono essere negate:

- 1) a chi ha riportato una condanna a pena restrittiva della libertà personale superiore a tre anni per delitto non colposo e non ha ottenuto la riabilitazione;
- 2) a chi è sottoposto all'ammonizione o a misura di sicurezza personale o è stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza.

Le autorizzazioni di polizia possono essere negate a chi ha riportato condanna per delitti contro la personalità dello stato o contro l'ordine pubblico, ovvero per delitti contro le persone commessi con violenza, o per furto, rapina, estorsione, sequestro di persona a scopo di rapina o di estorsione, o per violenza o resistenza all'autorità, e a chi non può provare la sua buona condotta.

Art. 92 T.U.L.P.S.

Oltre a quanto è previsto dall'art. 11, la licenza di esercizio pubblico e l'autorizzazione di cui all'art. 89 non possono essere date a chi sia stato condannato per reati contro la moralità pubblica e il buon costume, o contro la sanità pubblica o per giuochi d'azzardo, o per delitti commessi in stato di ubriachezza o per contravvenzioni concernenti la prevenzione dell'alcolismo, o per infrazioni alla legge sul lotto, o per abuso di sostanze stupefacenti.

Requisiti morali del titolare in caso di servizio di prima colazione

Art. 71 D.lgs. n. 59/2010

1. Non possono esercitare l'attività commerciale di vendita e di somministrazione:

- a) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;
- b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
- c) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
- d) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;
- e) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
- f) coloro che sono sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965, n. 575, ovvero a misure di sicurezza;

2. Non possono esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande coloro che si trovano nelle condizioni di cui al comma 1, o hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro la moralità pubblica e il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti; per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, nonché per reati relativi ad infrazioni alle norme sui giochi.

3. Il divieto di esercizio dell'attività, ai sensi del comma 1, lettere b), c), d), e) ed f), e ai sensi del comma 2, permane per la durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena è stata scontata. Qualora la pena si sia estinta in altro modo, il termine di cinque anni decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza, salvo riabilitazione.

4. Il divieto di esercizio dell'attività non si applica qualora, con sentenza passata in giudicato sia stata concessa la sospensione condizionale della pena sempre che non intervengano circostanze idonee a incidere sulla revoca della sospensione.

5. In caso di società, associazioni od organismi collettivi i requisiti morali di cui ai commi 1 e 2 devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 2, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 1998, n. 252.

In caso di impresa individuale i requisiti di cui ai commi 1 e 2 devono essere posseduti dal titolare e dall'eventuale altra persona preposta all'attività commerciale.

Requisiti professionali del titolare :

Frequenza di corso concernente la disciplina igienico-sanitaria in materia di somministrazione di alimenti e bevande qualora l'interessato intenda offrire il servizio di prima colazione.

Requisiti ulteriori del titolare in caso di attività svolta in forma imprenditoriale:

- Iscrizione alla Camera di Commercio;

- Non sussistenza delle cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n.159/2011, "Effetti delle misure di prevenzione previste dal Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia":

1- provvedimenti definitivi di applicazione delle misure di prevenzione personale (sorveglianza speciale di pubblica sicurezza oppure obbligo di soggiorno nel comune di residenza o di dimora abituale - art. 5 del D.Lgs 159/2011);

2- condanne con sentenza definitiva o confermata in appello per uno dei delitti consumati o tentati elencati nell'art. 51, comma 3-bis, del Codice di procedura penale (per esempio, associazione di tipo mafioso o associazione finalizzata al traffico di stupefacenti, ecc.)

Le specifiche dichiarazioni sostitutive andranno rese da tutti i soggetti previsti dall'art.85 del D.lgs. n.159/2011. Vedi Protocollo d'intesa per la legalità: <https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/?p=888>

Sanzioni:

Si rende noto che, ai sensi dell'art. 45 c.6 della L.R. 9-2006, chiunque faccia funzionare una delle strutture ricettive disciplinate dal capo II, sezione I, senza aver presentato la SCIA è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento della somma da euro 500,00 a euro 1.500,00. Il superamento della capacità ricettiva consentita comporta la sanzione amministrativa del pagamento della somma da euro 250,00 a euro 500,00.

C.I.R.

La Regione Marche ai sensi della D.G.R. n.193/2021 attribuisce il codice identificativo regionale (C.I.R.) connesso alla struttura.

Adempimenti a carico del titolare dopo aver dato avvio all'attività:

-COMUNICAZIONE FLUSSO TURISTICO/PREZZI/PERIODI APERTURA
ARTT. 40, 43 e 45c.15 L.R. 9-2006 -REGISTRAZIONE ISTRICE
<http://statistica.turismo.marche.it>

-DENUNCIA ALLOGGIATI AI FINI DI PUBBLICA SICUREZZA
ART. 109 T.U.L.P.S. - REGISTRAZIONE ALLOGGIATI WEB
<https://questure.poliziadistato.it>

-VERSAMENTO TASSA DI SOGGIORNO COMUNALE
<https://www.comune.fano.pu.it/il-cittadino-limpresa/tributi/imposta-di-soggiorno>