CITTA' DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETTORE 4° - URBANISTICA

U.O.C. SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

POLIZIA AMMINISTRATIVA E COMMERCIO

sportellounico.comune.fano.ps.it/suap

APP.1

VADEMECUM AFFITTI APPARTAMENTI AMMOBILIATI

Front – office

■ *COSA DEVO FARE PER POTER AFFITTARE IL MIO IMMOBILE AI TURISTI O COMUNQUE PER BREVI PERIODI ?*

L'AVVIO / LA VARIAZIONE / L'INTERRUZIONE dell'attività di **locazione breve o locazione ad uso turistico di appartamento ammobiliato** di cui all'art. **32 della L.R. n. 9-2006**, si effettua esclusivamente mediante apposita **COMUNICAZIONE TELEMATICA (allegato M)** collegandosi al **PORTALE SUAP** del Comune di Fano *(trasmissione consentita anche senza firma digitale previo accreditamento al portale con SPID/CNS/CIE)*:

➔ https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/

Procedimenti e modulistica → attività produttive → strutture ricettive (turismo) → affitti appartamenti ammobiliati (selezionare la vicissitudine amministrativa d'interesse poi selezionare compila)

Al termine della procedura, il portale telematico genera una **RICEVUTA** contenente la data ed il numero identificativo SUAP che costituisce titolo abilitante (autorizzante) all'immediato avvio/interruzione/variazione dell'attività ricettiva senza ulteriore ricezione di conferma o riscontro.

GUIDA PDF ALL'USO DELLA PIATTAFORMA TELEMATICA

https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/wp-content/blogs.dir/10/files/2022/02/Guida_FO_SUAP.pdf

SERVIZIO DI HELP DESK/SUPPORTO alla compilazione online delle comunicazioni telematiche:

https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/?page_id=87

- Help Desk telefonico: **0733/881328** (attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle 13.30)
- Help Desk telematico con invio di un ticket all'indirizzo **sportelli@cityware.online** (attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle 13.30 e dalle 15.00 alle 18.00)

È importante **indicare le seguenti informazioni nel ticket**:

-La problematica riscontrata;

-Il numero del procedimento on-line che si sta compilando;

-Recapito telefonico e il nominativo di riferimento.

■ QUALI DOTAZIONI INFORMATICHE MI SERVONO ?

Ai sensi del *D.Lgs. n.82/2005 "Codice delle amministrazioni digitali*", occorrono le seguenti dotazioni:

- ✔ SPID / CNS / CIE
- ✔ RECAPITO TELEFONICO UFFICIALE
- ✔ INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA
- ✔ PEC

In mancanza di tali dotazioni o in caso di scarsa familiarità con gli strumenti digitali si suggerisce di trasmettere la comunicazione delegando un consulente/commercialista di fiducia.

Durante il periodo estivo le attività amministrative potrebbero subire rallentamenti a causa del sovraccarico di lavoro, pertanto, al fine di evitare disagi, si suggerisce di programmare la comunicazione dell'attività con largo anticipo.

■ COSA DEVO NECESSARIAMENTE ALLEGARE ?

- ➢ Planimetria catastale aggiornata dei locali oggetto di comunicazione;
- ➢ Copia quietanza di pagamento del versamento di **10,00 €** per diritti di segreteria, così come previsto dalla Delibera di C.C. n°29/2013 "Istituzione delle tariffe relative alle prestazioni di competenza del settore IV° (SUAP, edilizia-servizi economici, tutela del paesaggio, demanio marittimo, ambiente)"

Il pagamento potrà essere effettuato alternativamente secondo una delle seguenti modalità:
https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/?page_id=265

-Mediante bonifico bancario Codice **IBAN IT93M0623024310000015041936**, a favore del Comune di Fano TESORERIA DEL COMUNE DI FANO: CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.- Sede di Fano, specificando come causale: "diritti di istruttoria settore IV – SUAP – P.A." oltre al nome del richiedente ed al n. di pratica o rifermenti appartamento.

- Telematicamente a mezzo sistema PagoPA integrato alla piattaforma SUAP;

■ COSA DEVO EVENTUALMENTE ALLEGARE ?

- ➢ Eventuale procura speciale debitamente sottoscritta dalle parti qualora il dichiarante si avvalga di professionista delegato per la presentazione/trasmissione della comunicazione in oggetto;
- ➢ Eventuale titolo che attesti la disponibilità giuridica dell'immobile (qualora il dichiarante non goda del pieno diritto di proprietà) o l'atto d'assenso all'esercizio dell'attività rilasciato dai comproprietari dell'immobile.

■ QUANTE COMUNICAZIONI DEVO INOLTRARE ?

Ogni comunicazione di avvio/variazione/interruzione in allegato M dovrà essere riconducibile ad una singola casa/appartamento/unità immobiliare (1 allegato M per ogni unità), pertanto saranno ritenute irricevibili (prive di effetti giuridici) comunicazioni cumulative di una pluralità di immobili su singolo allegato M . La piattaforma in caso di necessità permette invece di accorpare più allegati M riconducibili ad un medesimo soggetto comunicante.

■ COSA SI INTENDE PER UNITA' IMMOBILIARE ?

Possono essere adibite ad uso turistico o locazione breve, solamente le unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale ed appartenenti alle categorie catastali da A1 ad A11 (escluso A10 – uffici o studi privati) comprensive delle relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte ecc..)

L'unità immobiliare è identificabile secondo la Circolare del 16/05/2006 n. 4 - Agenzia del Territorio - Direttore in base a due requisiti essenziali:

- l'appartenenza ad uno stesso proprietario.
- la morfologia di cespite indipendente costituente il c.d. "minimo perimetro immobiliare", caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale.

Le unità immobiliari sono catastalmente definite e identificate con l'indicazione del Comune di appartenenza, l'eventuale zona censuaria e sezione urbana, il foglio di mappa, la particella e, qualora presente il subalterno;

L' unità immobiliare può essere graffata, in tal caso è composta da più particelle e/o subalterni.

L'unità immobiliare deve essere agibile ed i locali devono essere conformi ai requisiti previsti per le civili abitazioni dai regolamenti edilizi ed igienico-sanitari. In caso di dubbi rivolgersi al proprio tecnico di fiducia.

■ CHI PUO' SVOLGERE L'ATTIVITA' ?

Così come illustrato nel documento istruttorio allegato alla D.G.R. n.971/2009, il quale costituisce interpretazione autentica, l'attività di appartamento ammobiliato ad uso turistico può essere svolta esclusivamente:

1- da soggetti privati non titolari di impresa ;

2- dalle imprese di gestione di immobili di proprietà o per conto terzi aventi Codice Ateco 68.2 o 68.3. :

Nei restanti casi la gestione non occasionale e organizzata (in forma turistico-imprenditoriale) di case o appartamenti ad uso turistico deve essere invece svolta esclusivamente nella forma e con le modalità previste per l'attività ricettiva di "**CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE" di cui all'art. 27 della L.R. n.9-2006**.

Rimane a carico del dichiarante l'onere della prova della gestione occasionale e non organizzata delle proprie unità abitative (V. Regione Marche-Giunta Regionale ID: 6568244 del 30.10.2013 LEA).

■ QUANTE COMUNICAZIONI POSSO INOLTRARE ?

La **L. n.178/2020 art. 1 c.595** prevede 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 2021, e' riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di **non piu' di 4 (quattro) appartamenti per ciascun periodo d'imposta**. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attivita' di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, **si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile**. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attivita' di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

■ COME INDIVIDUO IL PERIODO DI ATTIVITA' ?

Si precisa che il periodo di attività individuabile va inteso quale **lasso temporale misurato su base annuale (da gennaio a dicembre) entro il quale si intende destinare l'immobile al generico uso turistico indipendentemente dai contratti di affitto breve che si perfezioneranno con i turisti**. A seguito del D.D.S.T. n.38 del 15 Marzo 2022 il periodo inserito è considerato **permanente* e valevole per ogni anno di esercizio fino ad ulteriore comunicata variazione o interruzione attività,** compilando apposita sezione dell'allegato M (PAG.2) con le medesime modalità dell'avvio. NB.-->Al fine di garantire il buon andamento amministrativo, la comunicazione di interruzione attività non può essere retroattiva pertanto produrrà effetti solo pro-futuro o comunque dalla stessa data di inoltro della comunicazione stessa.

**A titolo esemplificativo coloro che intendono mettere a disposizione l'immobile per finalità turistiche tutto l'anno indicheranno 01.01-31.12; se interessano solo i mesi estivi indicheranno 01.06-30.09 ecc.. indipendentemente dalla data di presentazione della comunicazione di avvio attività.*

■ COME INDIVIDUO I POSTI LETTO ?

E' possibile indicare un numero di posti letto coerente ai requisiti tecnici posseduti dall'unità immobiliare in conformità a quanto previsto dalle seguenti disposizioni:

- Art. 80 del Regolamento edilizio comunale vigente *D.C.C. n.748/1990 e ss. modifiche*: *https://www.comune.fano.pu.it/fileadmin/dati/paginemenu/97_files_regolamenti/Urbanistica-Regolamento_edilizio.pdf*
- *D.M. SALUTE 5 luglio 1975;*
- *Art. 10 c.2 D.L. n.76/2020 conv. In L. n.120/2020"Misure urgenti per la semplificazione el'innvoazione digitale"* *https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:::2020;76~art10*

In caso di dubbi rivolgersi al proprio tecnico di fiducia.

■ SONO OBBLIGATO AD AGGIORNARE I DATI ?

E' onere del dichiarante tenere tempestivamente aggiornato il SUAP circa le variazioni dei dati necessari all'espletamento degli adempimenti di legge previsti dall'ordinamento (variazioni periodi attività, interruzione attività, variazione recapiti).

La ricevuta di inoltro della comunicazione generata dal portale telematico SUAP deve essere comunque conservata ed eventualmente esibita a richiesta degli organi accertatori.

Gli interessati possono in ogni momento esercitare il diritto di accesso agli atti circa le comunicazioni telematiche già trasmesse contattando il funzionario SUAP preposto al servizio.

■ A QUALI CONTROLLI AMMINISTRATIVI SONO SOTTOPOSTO ?

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 attivita', 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 notorieta' false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati in autotuela dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di 12 mesi fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonche' 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 piu' grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la comunicazione/segnalazione di inizio attivita', 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 piu' rispondenti a verita' equivale ad uso di atto falso.
Qualora dal controllo di cui all' art. 71 emerga la non veridicita' 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.

■ QUAL' E' LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO ?

Art. 32 L.R. n.9-2006 "T.U. TURISMO"

Appartamenti ammobiliati per uso turistico

1. *Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio dell'attività di affittacamere e delle case e appartamenti per vacanze coloro che danno in locazione case e appartamenti di cui abbiano a qualsiasi titolo la disponibilità e sempre che non ricorrano le condizioni di cui all'articolo 27, nonché coloro che danno in locazione ville, casali o appartamenti ad uso turistico in conformità alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo).*

2. *I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di comunicare al Comune il periodo in cui viene svolta l'attività, i requisiti qualitativi degli alloggi e degli arredi con l'eventuale verifica degli stessi e ogni variazione relativa alle comunicazioni presentate.*

2 bis. *Il Comune trasmette alla Regione entro il 31 gennaio di ogni anno l'elenco delle comunicazioni pervenute ai sensi del comma 2.*

D.G.R. n.971-2009 ALLEGATO A -REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI DEGLI ALLOGGI

1) locali conformi ai requisiti previsti per le civili abitazioni dai regolamenti edilizi ed igienico-sanitari (agibilità);
2) impianto di riscaldamento obbligatorio solo per gli appartamenti affittati con apertura anche nel periodo dal 1°ottobre al 30 aprile;
3) fornitura costante di energia elettrica e acqua calda;
4) dotazioni minime per il soggiorno e pernottamento: letti e arredamento pari al numero delle persone ospitate;
5) dotazioni minime per la preparazione dei cibi: cucina completa di fornelli, forno, lavello, frigorifero, tavoli e sedie, in rapporto al numero delle persone ospitate;
6) dotazioni minime dei locali bagno: lavandino, doccia o vasca, wc e bidet;
7) pulizia degli appartamenti ad ogni cambio di cliente;
8) assistenza per interventi urgenti di manutenzione ordinaria degli appartamenti.

ALTRI RIFERIMENTI NORMATIVI D'INTERESSE:

- *Legge n.431/1998 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo";*
- *Art. 53 D.Lgs. n.79/2011 "Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche".*
- *Art. 4 D.L. n.50/2017 conv. in legge n.96/2017 "Regime fiscale delle locazioni brevi";*
- *Legge n.178/2020 art.1 c.595 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023";*
- *Legge n.213/2023 art.1 c.63 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026.*

AGENZIA DELLE ENTRATE – PAGINA INFORMATIVA:

➔ https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/comunicazioni/contratti-di-locazione-breve/np-contratti-di-locazioni-brevi

schema riassuntivo della nuova imposizione fiscale in regime di cedolare secca

cedolare secca al 21%	cedolare secca al 26%	cedolare secca al 26%	cedolare secca al 26%	Presunzione di esercizio di impresa
1° unità immobiliare	2° unità immobiliare	3° unità immobiliare	4° unità immobiliare	dalla 5° unità immobiliare in avanti

■ COSA RISCHIO SE NON INOLTRO LA COMUNICAZIONE AL SUAP?

Si rende noto che ai sensi dell'art. 45 c.8 della L.R. 9-2006 coloro che danno in locazione per finalità turistiche gli appartamenti in oggetto senza darne debita comunicazione, sono soggetti alla sanzione amministrativa del pagamento della somma da Euro 250,00 ad Euro 500,00. Restano ferme le altre eventuali sanzioni previste dall'ordinamento giuridico vigente.

■ COME OTTENGO IL C.I.R. - CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE ?

La Regione Marche ai sensi dell'art. 43 ter della L.R. n.9-2006 e con le modalità di cui alla D.G.R. n.193/2021 attribuisce il Codice Identificativo Regionale (C.I.R.) connesso alla struttura ricettiva successivamente alla compiuta trasmissione telematica della comunicazione di avvio attività allo Sportello Unico per le Attivita' Produttive del Comune di Fano.

NB. chiunque non ottemperi agli adempimenti connessi all'attuazione del C.I.R. è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da € 250,00 ad € 500,00.

Il C.I.R. è indicato all'interno del profilo personale generato dalla piattaforma ISTRICE ROSS 1000 previa registrazione*.

✔ Novità in arrivo in materia di locazioni brevi e affitti turistici – prossima operatività

ISTITUZIONE DEL C.I.N. (CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE) E NUOVI REQUISITI DI SICUREZZA DEGLI IMMOBILI

D.L. n.145/2023 conv. in L. n.191/2023
"*Misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili*"

Art. 13-ter "Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale"

1. Al fine di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale e la sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità, **il Ministero del turismo, salvo quanto previsto dal comma 3, assegna, tramite apposita procedura automatizzata, un codice identificativo nazionale (CIN) alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali** e delle province autonome di Trento e di Bolzano e detiene e gestisce la relativa banca dati.

2. Nel caso delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano che hanno attivato procedure di attribuzione di specifici codici identificativi alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e a contratti di locazione breve ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, nonché alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, **l'ente territoriale è tenuto all'automatica ricodificazione come CIN dei codici identificativi assegnati, aggiungendo ai codici regionali e provinciali un prefisso alfanumerico fornito dal Ministero del turismo, e alla trasmissione al medesimo Ministero dei CIN e dei relativi dati in suo possesso inerenti alle medesime strutture turistico-ricettive e unità immobiliari locate, ai fini dell'iscrizione nella banca dati nazionale ai sensi dell'articolo 13-quater, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58.**
Riguardo ai codici assegnati antecedentemente alla data di effettiva applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, la ricodificazione e la trasmissione avvengono nel termine di trenta giorni decorrenti da tale data. In tutti gli altri casi, la ricodificazione e la trasmissione avvengono immediatamente e comunque entro sette giorni dall'attribuzione del codice regionale o provinciale.
3. Il CIN è assegnato dal Ministero del turismo, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva, corredata di una dichiarazione sostitutiva ai sensi degli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestante i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura e, per i locatori, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 7:
a) nel caso delle regioni e delle province autonome che non hanno disciplinato le procedure di attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale ovvero nel caso delle regioni e delle province autonome che hanno già attivato delle banche dati territoriali e che non hanno attribuito il codice regionale e provinciale nel termine di conclusione del procedimento previsto dalla propria normativa. In tale ultima ipotesi, l'istanza deve essere presentata nel termine di dieci giorni decorrenti dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento;
b) nel caso di omessa ricodificazione dei codici da parte delle regioni e delle province autonome che hanno già attivato banche dati territoriali e di omessa trasmissione dei codici e dei relativi dati al Ministero del turismo, secondo le modalità e nei termini previsti dal comma 2. In tale ipotesi, l'istanza deve essere presentata, per i titolari di codici regionali o provinciali assegnati antecedentemente alla data di effettiva applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, nel termine di sessanta giorni decorrenti da tale data e, per i titolari di codici regionali o provinciali assegnati successivamente alla data di effettiva applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, nel termine di trenta giorni decorrenti dalla data di attribuzione del codice regionale o provinciale. Nei casi di cui al presente comma il Ministero del turismo trasmette immediatamente il codice così generato agli enti detentori di una banca dati territoriale funzionante e resa interoperabile con la propria banca dati o comunque entro sette giorni dalla sua attribuzione.
4. La ricodificazione come CIN e la trasmissione dei codici sono assicurati, ai fini dell'inserimento nella banca dati nazionale, secondo le modalità e nei termini di cui ai commi 2 e 3, anche dai comuni che, nell'ambito delle proprie competenze, hanno attivato delle procedure di attribuzione di specifici codici identificativi alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.
5. Per il perseguimento delle finalità di cui al comma 1, **la ricodificazione dei codici identificativi regionali**, provinciali o locali assegnati dal giorno successivo alla data di effettiva applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo è **subordinata all'attestazione dei dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura da parte dell'istante e, per i locatori, alla sussistenza dei requisiti di cui al comma 7**.
6. **Chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, 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**. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici hanno l'obbligo di indicare, negli annunci ovunque pubblicati e comunicati, il CIN dell'unità immobiliare destinata alla locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, ovvero della struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera. **I soggetti di cui al primo periodo sono tenuti ad osservare gli obblighi previsti dall'articolo 109 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, e dalle normative regionali e provinciali di settore**.
7. Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, **gestite nelle forme imprenditoriali di cui al comma 8**, **sono munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente**.
In ogni caso, tutte le unità immobiliari sono dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un

estintore per piano. Per la tipologia di estintori si fa riferimento alle indicazioni contenute al punto 4.4 dell'allegato I al decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 29 ottobre 2021.

8. **Chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l'attività di locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, in forma imprenditoriale, anche ai sensi dell'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Nel caso in cui tale attività sia esercitata tramite società, la SCIA è presentata dal legale rappresentante.**

9. **Il titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera priva di CIN nonché chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, unità immobiliari o porzioni di esse prive di CIN è punito con la sanzione pecuniaria da euro 800 a euro 8.000, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile**.

La mancata esposizione e indicazione del CIN ai sensi del comma 6 da parte dei soggetti obbligati è punita con la sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 5.000, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione e con la sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato.

Chiunque concede in locazione unità immobiliari ad uso abitativo, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, prive dei requisiti di cui al comma 7 è punito, in caso di esercizio nelle forme imprenditoriali di cui al comma 8 e in assenza dei requisiti di cui al primo periodo del predetto comma 7, con **le sanzioni previste dalla relativa normativa statale o regionale applicabile e, in caso di assenza dei requisiti di cui al secondo periodo del medesimo comma 7, con la sanzione pecuniaria da euro 600 a euro 6.000 per ciascuna violazione accertata**.

Fermo restando quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, l'esercizio dell'attività di locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, in forma imprenditoriale, anche ai sensi dell'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, direttamente o tramite intermediario, in assenza della SCIA di cui al comma 8 del presente articolo è punito con la sanzione pecuniaria da euro 2.000 a euro 10.000, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

10. Le disposizioni di cui al comma 9 non trovano applicazione se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

11. Fermo restando quanto previsto dal comma 12, alle funzioni di controllo e verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al comma 9 provvede il comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, **attraverso gli organi di polizia locale**, in conformità alle disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689. I relativi proventi sono incamerati dal medesimo comune e sono destinati a finanziare investimenti per politiche in materia di turismo e interventi concernenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

12. Al fine di contrastare l'evasione nel settore delle locazioni per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, l'**Agenzia delle entrate e la Guardia di finanza effettuano, con modalità definite d'intesa, specifiche analisi del rischio orientate prioritariamente all'individuazione di soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive di CIN**. All'articolo 13-quater, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, l'ultimo periodo è sostituito dal seguente: "Per le esigenze di contrasto dell'evasione fiscale e contributiva, le informazioni contenute nella banca dati sono rese disponibili all'Amministrazione finanziaria e agli enti creditori per le finalità istituzionali".

13. Con decreto del Ministro del turismo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, possono essere individuate le modalità di interoperabilità tra le banche dati nazionale e regionali.

14. All'attuazione del presente articolo si provvede nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

15. **Le disposizioni del presente articolo si applicano a decorrere dal sessantesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del turismo per l'assegnazione del CIN**.

■ COSA DEVO FARE DOPO AVER DATO AVVIO ALL'ATTIVITA' ?

Per maggiori informazioni si prega di consultare i link settoriali di seguito riportati.

- **REGIONE MARCHE** (*ARTT. 40, 43 e 45c.15 L.R. 9-2006*)

  ADEMPIERE ALLA COMUNICAZIONE DEL FLUSSO TURISTICO AI FINI STATISTICI ENTRO I PRIMI 5 GG. DEL MESE SUCCESSIVO ALL'ARRIVO DEGLI ALLOGGIATI PREVIA REGISTRAZIONE ALLA PIATTAFORMA TELEMATICA ISTRICE ROSS 1000 *

  NB. L'omessa comunicazione del flusso comporta l'irrogazione di una sanzione amministrativa da € 250,00 a € 500,00.

➔ *https://istrice-ross1000.turismo.marche.it*

  (attendere credenziali d'accesso dalla Regione Marche o sollecitare rilascio scrivendo a ROSS1000@regione.marche.it)

- **QUESTURA DI PESARO-URBINO** *(ART. 109 T.U.L.P.S.)*

  ADEMPIERE ALLA DENUNCIA DEGLI ALLOGGIATI AI FINI DI PUBBLICA SICUREZZA ENTRO 24 ORE DALL'ARRIVO PREVIA REGISTRAZIONE ALLA PIATTAFORMA TELEMATICA ALLOGGIATI WEB

  NB. L'omessa comunicazione comporta l'arresto fino a 3 mesi o l'ammenda fino ad € 206,00.

➔ *https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/* ***(accreditarsi autonomamente)***

- **UFFICIO TRIBUTI COMUNALE** *(Delibera C.C. n.117 del 31.07.2014)*

  ADEMPIERE ALLA RISCOSSIONE DELL' IMPOSTA DI SOGGIORNO COMUNALE

➔ *https://www.comune.fano.pu.it/il-cittadino-limpresa/tributi/imposta-di-soggiorno*

  (attendere credenziali d'accesso dall'Ufficio Tributi o sollecitare rilascio scrivendo a imposta.disoggiorno@comune.fano.pu.it)

■ *CHI FORNISCE ASSISTENZA GENERALE AGLI OPERATORI DI SETTORE ?*

I.A.T. FANO CENTRO DI INFORMAZIONE ED ACCOGLIENZA TURISTICA

V.le C. Battisti n.10, Fano (PU)

Tel. 0721 803534 MAIL: iat.fano@regione.marche.it