



## **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](https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap)

*B&B*

## **VADEMECUM B&B**

*Front-office*

### ■ **COSA DEVO FARE PER AVVIARE IL MIO B&B ?**

L'AVVIO / LA VARIAZIONE / LA CESSAZIONE dell'esercizio di **Bed and Breakfast** di cui all'art. 34 della L.R. n.9-2006, si effettua esclusivamente mediante **COMUNICAZIONE O SEGNALAZIONE TELEMATICA** su apposita modulistica regionale standardizzata:

- ✓ **Allegato N** -Comunicazione inizio attività B&B non imprenditoriale
- ✓ **Allegato S** -Segnalazione certificata di inizio attività B&B imprenditoriale

collegandosi al **PORTALE SUAP** del Comune di Fano

*(trasmissione consentita solo con firma digitale previo accreditamento al portale SUAP a mezzo SPID/CNS/CIE )*

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

*Procedimenti e modulistica → attività produttive → strutture ricettive (turismo) → bed & break fast  
(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/variazione/cessazione 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](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](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](mailto: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
- ✓ FIRMA DIGITALE

**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.**

## ■ COSA DEVO ALLEGARE ?

- eventuale procura debitamente sottoscritta dalle parti qualora il dichiarante si avvalga di professionista delegato per la presentazione/trasmissione della scia/comunicazione in oggetto;
- quietanza di pagamento dei diritti di istruttoria: € 10,00 in forma non imprenditoriale  
€ 50,00 in forma imprenditoriale

modalità alternative di pagamento : [https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/?page\\_id=265](https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/?page_id=265)

Telematicamente a mezzo sistema PagoPA integrato alla piattaforma SUAP

- layout planimetrico della struttura utilizzata evidenziando la destinazione dei locali sottoscritta dal titolare;
- titolo che attesti la disponibilità giuridica dell'immobile o atto d'assenso all'esercizio dell'attività rilasciato dall'eventuale comproprietario dell'immobile/ nudo proprietario, regolamento condominiale non inibente;
- Attestato di frequenza del corso concernente la disciplina igienico-sanitaria in materia di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla D.G.R. n.70/2022 o titoli equivalenti (solo per il B&B non imprenditoriale);
- N.I.A. sanitaria ai sensi della D.G.R. n.158/2018 e art. 6 Reg. CE n.852/2004 (solo per il B&B imprenditoriale) corredata da quietanza di pagamento per € 20,00 [https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/?page\\_id=820](https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/?page_id=820)

## ■ QUAL' E' LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO ?

### Art. 34 L.R. n.9/2006 “Testo unico delle norme regionali in materia di turismo”

1 Sono esercizi di bed and breakfast le strutture ricettive nelle quali è fornito alloggio in camere ed è somministrata la prima colazione.

**1 bis.** I bed and breakfast possono essere gestiti:

- a) in forma imprenditoriale;
- b) in forma non imprenditoriale.

**1 ter.** Nel caso di cui al comma 1 bis, lettera a), l'attività ricettiva è svolta, in forma organizzata e non occasionale, in non più di sei camere con un massimo di dodici posti letto. Il titolare può gestire non più di due esercizi di bed and breakfast nel medesimo edificio.

**1 quater.** Nel caso di cui al comma 1 bis, lettera b), l'attività ricettiva è svolta, in non più di tre camere con un massimo di sei posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare per periodi anche non continuativi, che non superino complessivamente i trecentotrentacinque giorni l'anno da comunicarsi all'inizio di ogni semestre. Resta salva la possibilità di modificare le date di chiusura entro quarantotto ore dall'inizio del periodo precedentemente indicato, mediante comunicazione per via telematica da inviare al Comune competente per territorio e alla Regione. E' consentita la gestione di un solo esercizio di bed and breakfast da parte del medesimo titolare, anche su due edifici separati.

**1 quinquies.** L'esercizio di bed and breakfast è subordinato alla presentazione al Comune territorialmente competente della SCIA per le attività esercitate in forma imprenditoriale o della comunicazione di inizio attività, per quelle esercitate in forma non imprenditoriale.

**2.** (abrogato)

**3.** I locali devono possedere, oltre ai requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo dai regolamenti comunali edilizi e di igiene, i requisiti tecnici, strutturali e funzionali minimi stabiliti dalla Giunta regionale.

**4.** Il Comune effettua apposito sopralluogo ai fini della verifica dell'idoneità all'esercizio dell'attività.

**4 bis.** Entro quindici giorni dalla presentazione, il Comune invia alla Regione, prioritariamente con modalità telematica, notizia della SCIA o della comunicazione di cui al comma 1 quinquies con indicazione dei prezzi praticati, nonché delle variazioni segnalate.

**4 ter.** La cessazione dell'attività è soggetta a comunicazione da effettuarsi al Comune competente per territorio entro trenta giorni dal suo verificarsi.

**5.** Il Comune trasmette alla Regione, entro il 31 gennaio di ogni anno, l'elenco delle attività di cui al presente articolo.

**6.** Coloro che esercitano l'attività di cui al comma 1 devono assicurare il servizio di prima colazione utilizzando prodotti tipici della zona, confezionati direttamente o acquisiti da aziende o cooperative agricole della regione in misura non inferiore al settanta per cento. Tale servizio è assicurato mediante l'uso della cucina domestica. Coloro che esercitano l'attività devono garantire che la preparazione, la conservazione e la somministrazione dei prodotti alimentari siano effettuate in modo igienico; 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.

**7.** L'esercizio dell'attività di cui al comma 1 non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile ai fini urbanistici e comporta, per i proprietari o possessori dei locali, l'obbligo di dimora nel medesimo per i periodi in cui l'attività viene esercitata o di residenza nel Comune in cui viene svolta l'attività, purché i locali siano ubicati a non più di duecento metri di distanza dall'abitazione in cui si dimora.

**8.** (abrogato).

## ■ QUALI CARATTERISTICHE TECNICHE DEVE POSSEDERE L'IMMOBILE ?

### D.G.R. n.70/2022 “Definizione degli standard obbligatori minimi e dei requisiti funzionali dei B&B.” ALLEGATO A REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI DEI BED & BREAKFAST:

#### CAPACITA' RICETTIVA (forma imprenditoriale)

- ✓ Numero camere Massimo 6
- ✓ Numero posti letto Massimo 12

#### CAPACITA' RICETTIVA (forma non imprenditoriale)

- ✓ Numero camere Massimo 3
- ✓ Numero posti letto Massimo 6

#### REQUISITI DIMENSIONALI MINIMI OBBLIGATORI:

Le caratteristiche strutturali dei locali devono corrispondere ai requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per quelli di civile abitazione.

- ✓ 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.
- ➔ 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](https://www.comune.fano.pu.it/fileadmin/dati/paginemenu/97_files_regolamenti/Urbanistica-Regolamento_edilizio.pdf)

I B&B già in attività prima della pubblicazione della deliberazione n.70/2022 mantengono i seguenti requisiti dimensionali minimi:

- ✓ sette metri quadrati per le camere ad un letto,
- ✓ undici metri quadrati per le camere a due letti e quattro metri quadrati per ogni letto aggiunto.

### I nuovi B&B:

- ✓ **Camera singola:** Metri quadrati come previsto per le civili abitazioni
- ✓ **Camera doppia:** Metri quadrati come previsto per le civili abitazioni
- ✓ **Camera da tre o più posti letto:** Metri quadrati quattro per ogni posto letto superiore a due.
- ✓ **Bagno (dotato di: wc, doccia/vasca, lavabo, bidet, specchio con presa di corrente, chiamata d'allarme):**  
Metri quadrati come previsto per le civili abitazioni.

-Qualora le camere siano prive di bagno privato deve essere garantito un servizio igienico ogni 6 posti letto (compresi eventuali residenti o dimoranti) per unità abitativa.

-L'accesso alle camere da letto destinate agli ospiti deve avvenire senza dover attraversare altre camere da letto o servizi igienici comuni, salvo che assegnate al medesimo nucleo familiare. In questo caso dovrà essere indicata come unica camera sempre rispettando il numero massimo di posti letto consentiti.

-Spazio per la consumazione della prima colazione garantendo un numero di posti a sedere pari al totale degli ospiti.

### **SERVIZI E STANDARD QUALITATIVI MINIMI OBBLIGATORI:**

- ✓ Fornitura di energia elettrica, acqua calda e riscaldamento
- ✓ Fornitura di biancheria da bagno per ciascun ospite (telo da bagno o accappatoio, asciugamano, salvietta) ad ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana
- ✓ Lenzuola e federe ad ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana
- ✓ Pulizia delle camere ad ogni cambio di cliente e almeno due volte alla settimana
- ✓ Riassetto giornaliero delle camere
- ✓ Pulizia giornaliera dei bagni
- ✓ Lo stato di manutenzione delle camere destinate agli ospiti e le relative attrezzature devono risultare in buone condizioni e rispettare tutte le norme di sicurezza

### **DOTAZIONE CAMERA:**

- ✓ Arredo completo composto da: letto, comodino per ogni posto letto, armadio, specchio, cestino rifiuti, punto luce da comodino, sedia.

## ■ 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 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.

## ■ **QUALI REQUISITI DEVO SODDISFARE PER ESERCITARE L'ATTIVITA' ?**

### **IN OGNI CASO:**

- ✓ obbligo di **dimora** nel medesimo immobile per i periodi in cui l'attività viene esercitata; la dimora è il luogo ove un soggetto abita ed è effettivamente presente a qualsiasi titolo temporaneamente o permanentemente;

oppure

- ✓ obbligo di **residenza angrafica ex art. 43 Cod. Civ., L. n.228/1954, D.P.R. n.223/1989** nel Comune in cui viene svolta l'attività, purché i locali siano ubicati a non più di duecento metri di distanza dall'abitazione in cui si dimora.

### **IN OGNI CASO REQUISITI COMUNI PER LE AUTORIZZAZIONI DI POLIZIA :**

- ✓ 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.

### **IN FORMA NON IMPRENDITORIALE - Requisito oggettivo in capo alla persona fisica titolare:**

- ✓ Frequenza di corso concernente la disciplina igienico-sanitaria in materia di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla D.G.R. n.70/2022:

→ <https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/?p=1036>

### **IN FORMA IMPRENDITORIALE - Requisiti d'impresa.**

- ✓ Iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio;
- ✓ Assoggettamento alla disciplina igienico sanitaria (REG.CE) n.852/2004, D.G.R. Marche n.2173/2002, D.G.R. Marche n.158/2018
- ✓ Art. 92 TULPS Ulteriori requisiti morali per la conduzione di esercizi pubblici:

Oltre a quanto e' 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 moralita' pubblica e il buon costume, o contro la sanita' 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 in capo al titolare per fornire il servizio di prima colazione ex Art. 71 D.lgs. n. 59/2010:

1. Non possono esercitare l'attivita' 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 e' 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 sanita' 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 piu' condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attivita', 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'attivita' 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 moralita' 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, nonche' per reati relativi ad infrazioni alle norme sui giochi.

3. Il divieto di esercizio dell'attivita', 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 e' 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'attivita' 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 societa', 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'attivita' 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'attivita' commerciale.



- 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.)

- ✓ Rispetto del Protocollo d'intesa per la legalità Prefettura UTG – Comune di Fano : le specifiche dichiarazioni sostitutive andranno rese da tutti i soggetti previsti dall'art.85 del D.lgs. n.159/2011:

<https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/?p=888>

### ■ 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, variazione denominazione, variazioni strutturali, variazione capacità ricettiva).

La ricevuta di inoltro della scia/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 scia/comunicazioni telematiche già trasmesse contattando il funzionario SUAP preposto al servizio.

### ■ COSA RISCHIO SE NON INOLTRO LA SCIA O COMUNICAZIONE ?

Si rende noto che, ai sensi dell'art. 45 c.10 della L.R. 9-2006, chiunque eserciti l'attività in oggetto senza aver inoltrato la comunicazione o SCIA ivi previste, è soggetto alla sanzione amministrativa da euro 250,00 a euro 500,00. Chi la esercita in mancanza dei requisiti previsti è soggetto alla sanzione amministrativa da euro 350,00 a euro 700,00.

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

La Regione Marche ai sensi della 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 Attività Produttive del Comune di Fano.

**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) NUOVI REQUISITI DI SICUREZZA DEGLI IMMOBILI NUOVO APPARATO SANZIONATORIO

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 arti-**

colo 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](mailto: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/>

*(accredinarsi 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](mailto: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](mailto:iat.fano@regione.marche.it)