



UNIONE MONTANA “COMUNI OLIMPICI - VIA LATTEA”

AREA ATTIVITA' PRODUTTIVE - Tel. 0122.89114 int. 3

LOCAZIONI TURISTICHE

La locazione turistica è un contratto di locazione con durata limitata atto a soddisfare esigenze abitative turistiche temporanee.

Il contratto di locazione turistica è un particolare contratto di locazione con durata limitata nel tempo che soddisfa esigenze abitative temporanee per l'unica finalità turistica, in occasione di un viaggio o di un soggiorno per svago, villeggiatura, riposo o qualunque altra causa voluttuaria. E' un contratto consensuale ad effetti obbligatori: il locatore si obbliga a concedere al conduttore-turista, per un periodo limitato di tempo, un diritto personale di godimento su di un immobile per il fine di una vacanza, in cambio di un corrispettivo.

A partire dal 1° ottobre 2019 è entrata in vigore la norma regionale relativa alle locazioni turistiche, che impone tra l'altro l'obbligo di trasmissione dei dati relativi alle predette locazioni turistiche.

Nel seguito sono dettagliati gli adempimenti in capo ai locatari, i principali riferimenti normativi nonché le sanzioni previste in caso di inadempienze.

Premesso che:

- L'art. 5 della L.R. n. 13/2017 ha previsto al comma 5, lettera a) in capo a proprietari, usufruttuari o a chiunque abbia disponibilità di unità abitative per locazione turistica la trasmissione di un apposito modello informativo sulle unità medesime al comune territorialmente competente, i cui contenuti e modalità di invio sono stati oggetto di specifica disciplina (tale modello è stato disciplinato nei contenuti dal Regolamento Regionale 4/2018 e la trasmissione dello stesso deve avvenire sul portale “Piemonte dati turismo”, come dettagliato nel seguito);
- Il R.R. 4/2018 ha disciplinato all'art. 14 una specifica procedura amministrativa a cui i soggetti interessati sono tenuti ogni qualvolta vogliano avviare una locazione turistica provvedendo, nel contempo, a formalizzare un modello tipo (allegato H) ove è consentito l'inserimento di appositi dati anagrafici e oggettivi relativi alle diverse unità abitative oggetto di locazione turistica a cui viene correlato, ai fini di una corretta informazione all'utenza, il rilascio di un codice identificativo di riconoscimento (C.I.R.) a livello regionale.

- Gli adempimenti amministrativi relativi alle locazioni turistiche sono stati sospesi fino all'emanazione di un successivo provvedimento della Giunta Regionale.
- La Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-9068 del 27.05.2019 ha stabilito che dal 1° ottobre 2019 sarebbe entrata in vigore la procedura informatizzata relativa alle locazioni turistiche.

ISTRUZIONI PER L'AVVIO DELLE LOCAZIONI TURISTICHE

(ALLEGATO A alla D.G.R. n. 16-6068 del 27.05.2019)

1. La data di avvio per l'inserimento e per la trasmissione agli uffici comunali delle informazioni relative alla locazioni turistiche all'interno del sistema informatizzato denominato "Piemonte dati turismo", accessibile dal portale web www.sistemapiemonte.it, è stabilita al **1° ottobre 2019**.
2. Al momento della trasmissione del modello informativo il sistema provvede al rilascio automatico di un codice identificativo di riconoscimento regionale (C.I.R.) in corrispondenza ai rispettivi immobili denunciati nell'istanza al fine di consentire la promozione dell'unità immobiliare, nonché al rilevamento del movimento dei flussi turistici e le funzioni di vigilanza da parte degli organi locali territorialmente competenti.
3. Con riferimento all'avvio delle locazioni turistiche, è richiesto il rispetto dei seguenti adempimenti:
 - a) Per le locazioni avviate **successivamente al 1° ottobre 2019**, i soggetti trasmettono, mediante la procedura informatizzata sopra descritta, il modello di cui al punto 1 **entro dieci giorni** dalla stipula della prima locazione, così come previsto al comma 1 dell'articolo 14 del R.R. 4/2018;
 - b) Per le locazioni avviate **anteriamente alla data del 1° ottobre 2019 ed in corso di validità**, i soggetti locatori regolarizzano la loro posizione secondo la procedura informatizzata sopra descritta, **entro e non oltre il termine del 31 dicembre 2019**.
4. La violazione degli adempimenti di cui al punto 3 (trasmissione modello) da parte dei soggetti locatari comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dall'articolo 21, comma 1, della L.R. 13/2017 (sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000,00 a euro 3.000,00).
5. Gli immobili destinati alla locazione turistica ed identificati dal C.I.R., devono essere riconoscibili con certezza da parte del soggetto locatore in caso di promozione pubblicitaria, anche su portali telematici, rendendo ben visibile il C.I.R. medesimo, così come previsto al comma 2 dell'articolo 14 del R.R. 4/2018, pena l'applicazione in capo al soggetto locatore della sanzione amministrativa di cui all'articolo 21, comma 9, della L.R. 13 /2017 (sanzione amministrativa da euro 300,00 a euro 3.000,00).
6. Coloro che intendono cessare la locazione turistica si attengono alle disposizioni normative previste dall'articolo 14, comma 5, del R.R. 4/2018 secondo le modalità indicate nelle fattispecie di cui alle lettere a) e b) (indicazioni riportate nel seguito, nell'apposito riquadro).

Per ulteriori approfondimenti e per le istruzioni dettagliate sulla trasmissione del modello consultare il sito della Regione Piemonte, al seguente link

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/cultura-turismo-sport/turismo/offerta-ricettiva/locazioni-turistiche>

Si riportano nel seguito i principali riferimenti normativi relativi alle locazioni turistiche.

Le locazioni turistiche sono disciplinate dall'articolo 1, comma 2, lettera c) della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo) e dall'articolo 4, comma 1 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

La locazione turistica è resa in unità abitative private fornite di servizi igienici e di cucina autonoma, o in parti di esse con pari requisiti, nonché delle dotazioni tipiche della civile abitazione, ivi compresa la sola fornitura di biancheria, se richiesta e senza alcuna prestazione di servizi accessori e complementari. La locazione turistica può comprendere i servizi di ospitalità turistica di cui all'articolo 11, alle seguenti condizioni:

- a) la pulizia e il cambio della biancheria avviene, esclusivamente, prima dell'inizio di ogni rapporto di locazione e non durante la permanenza dell'ospite;
- b) il ricevimento degli ospiti non è prestato in apposito locale di ricevimento.

Le locazioni turistiche possono essere gestite:

- a) in forma diretta;
- b) in forma indiretta, da parte di agenzie o società di gestione di intermediazione immobiliare e da operatori professionali che intervengono quali mandatarî o sub locatori.

Art. 11. (Servizi di ospitalità turistica) L.R. 13/2017

Nelle strutture ricettive extralberghiere sono assicurati, durante la permanenza dell'ospite, e comunque ad ogni cambio di ospite, i seguenti servizi di base:

- a) pulizia delle camere o degli appartamenti;*
- b) fornitura e cambio della biancheria da letto e da bagno;*
- c) fornitura senza limiti di consumo di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento, nei periodi di accensione dipendenti dalla classificazione climatica dei singoli comuni;*
- d) assistenza, manutenzione e riparazioni nelle camere o negli appartamenti;*
- e) ricevimento degli ospiti con o senza accesso informatizzato.*

Coloro che locano immobili per finalità turistica a partire dal 1° ottobre 2019 per periodi consecutivi fino a 30 giorni trasmettono al comune (tramite il portale regionale "Piemonte dati turismo", secondo la procedura dettagliata nella pagina precedente) ove ha sede l'immobile, entro dieci giorni dalla stipula della prima locazione, il modello informativo predisposto dalla Regione Piemonte.

Il comune, ricevuto il modello, al fine di identificare l'immobile oggetto di locazione e di fornire una corretta informazione all'utenza, assegna al medesimo un **codice identificativo di riconoscimento** (C.I.R.); se sono locate più unità abitative. È assegnato, per ognuna di esse, un singolo C.I.R..

Gli immobili destinati alla locazione turistica sono pubblicizzati, anche su portali telematici, rendendo visibile il C.I.R., in modo da assicurare certezza nel riconoscimento dell'unità immobiliare.

ADEMPIMENTI LOCAZIONI TURISTICHE

Anche ai fini di rilevanza statistica, i proprietari, gli usufruttuari o chiunque abbia disponibilità di unità abitative per locazione turistica, nonché i soggetti di cui al comma 4, lettera b) ottemperano, in regime amministrativo semplificato, ai seguenti adempimenti:

- a) trasmissione, al comune sul cui territorio insiste l'unità abitativa privata, di apposito modello informativo sull'unità medesima i cui contenuti e modalità di invio sono disciplinati con il regolamento di attuazione di cui all'articolo 18 (vedasi procedura in precedenza dettagliata);
- b) comunicazione giornaliera degli ospiti ai sensi dell'articolo 109 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773 (Approvazione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza) e del decreto del Ministro dell'interno 7 gennaio 2013 (Disposizioni concernenti la comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza dell'arrivo di persone alloggiate in strutture ricettive) (vedasi riquadro nel seguito);
- c) trasmissione mensile dei dati sul movimento dei flussi turistici secondo quanto stabilito dall'articolo 5 bis della legge regionale 5 marzo 1987, n. 12 (Riforma dell'organizzazione turistica - Ordinamento e deleghe delle funzioni amministrative in materia di turismo ed industria alberghiera) e nel rispetto del decreto legislativo 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) (vedasi le indicazioni fornite dall'Ufficio Tributi);
- d) riscossione e trasmissione dell'imposta di soggiorno, dove istituita e secondo le modalità previste dal comune territorialmente competente;
- e) stipula di un'apposita polizza assicurativa per i rischi o danni derivanti dalla responsabilità civile verso le cose, gli ospiti e i terzi commisurata alla capacità ricettiva dell'unità abitativa privata e con estensione ad eventuali locali interni e ad aree esterne nonché ad impianti pertinenziali.

ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' IN ASSENZA DI TRASMISSIONE DEL MODELLO INFORMATIVO

L'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera, ovvero della locazione turistica, svolto in assenza della SCIA o del modello informativo, comporta, oltre alle sanzioni di cui all'articolo 21, commi 1 e 4, la cessazione dell'attività o della locazione turistica.

SANZIONI

Il privato che contravviene all'obbligo di trasmissione al comune sul cui territorio insiste l'unità abitativa privata oggetto di locazione turistica, di apposito modello informativo sull'unità medesima è soggetto al pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000,00 a euro 3.000,00.

Il privato che contravviene all'obbligo di trasmissione mensile dei dati sul movimento dei flussi turistici è soggetto al pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 150,00 a euro 450,00.

Il privato che contravviene all'obbligo di stipula di apposita polizza assicurativa per i rischi o danni derivanti dalla responsabilità civile verso le cose, gli ospiti e i terzi, è soggetto al pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 500,00 a euro 1.500,00.

COSA FARE SE LA LOCAZIONE VIENE CESSATA

Se il contratto di locazione viene cessato e l'immobile locato con altro tipo di contratto, il locatore, entro 10 giorni dall'avvenuta stipula del nuovo contratto di locazione, avvisa in comune che l'informativa per l'avvio dell'attività è:

- a) sospesa, se il nuovo contratto di locazione è di tipo transitorio, con durata superiore a 30 giorni e inferiore a diciotto mesi, con successivo ripristino della locazione per finalità turistiche;
- b) cessata, se il nuovo contratto di locazione ha una durata superiore a diciotto mesi.

COMUNICAZIONE GIORNALIERA DEGLI OSPITI

I gestori di esercizi alberghieri e di tutte le altre strutture ricettive (incluse le locazioni turistiche), **ENTRO LE 24 ORE** successive all'arrivo, devono comunicare alle questure territorialmente competenti, **ESCLUSIVAMENTE** per il tramite del Servizio Alloggiati, le generalità delle persone alloggiate. Se il soggiorno è inferiore alle 24 ore le generalità vanno inviate all'arrivo stesso.

(Rif. c.1,2 art.109 T.U.L.P.S. - artt. 1,2 D.M. 07/01/2013)

Occorre collegarsi al portale <https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/>

L'ADESIONE AL SERVIZIO ALLOGGIATI WEB DOVRÀ ESSERE COMUNICATA TRAMITE E-MAIL ALL'INDIRIZZO ANTICRIMINE.QUEST.TO@PECPS.POLIZIADISTATO.IT O FAX AL N. 011.5588217. LA DESCRIZIONE DEL SERVIZIO E LA MODULISTICA NECESSARIA SONO REPERIBILI SUL SITO DELLA QUESTURA DI TORINO.

Per ulteriori informazioni contattare:
DIVISIONE POLIZIA ANTICRIMINE SCHEDARIO FORESTIERI
CORSO VINZAGLIO N.10 -TORINO