

Locazioni e attività extra-alberghiere

In primo luogo occorre distinguere tra chi loca un appartamento con un contratto di durata inferiore a 30 giorni senza servizi accessori di sorta e chi invece fornisce ulteriori servizi, che fanno mutare la natura del contratto.

1. Il primo caso riguarda la locazione di un appartamento (anche arredato e corredato di ogni bene mobile utile al suo proficuo utilizzo) sulla base di norme civilistiche, senza servizi accessori di sorta (cambio biancheria, pulizia, colazione, ecc.) e pone in essere un contratto legittimo che ha come causa il godimento del bene immobile in cambio di un canone.
2. Il secondo caso, invece, alla prestazione principale (l'uso dell'immobile) si aggiungono altri servizi, che fanno mutare il contratto: da una semplice locazione di unità immobiliare si passa ad un più complesso contratto (più o meno tipizzato), soggetto ad una propria disciplina pubblicistica ben chiara.

Nel caso specifico, tale contratto è da ricondurre alla legge regionale 29 maggio 1996, n. 11 "Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere". Tale norma disciplina le strutture ricettive cosiddette extralberghiere, dettandone regole e limiti. In particolare, l'art.1 della legge regionale in questione disciplina, tra le altre, le seguenti tipologie:

- a) esercizi di affittacamere;
- b) strutture ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast - chambre et petit déjeuner);
- c) case e appartamenti per vacanze.

A parte le strutture ricettive a conduzione familiare, le altre due tipologie necessitano dell'iscrizione al registro imprese, oltre che il rispetto delle normative edilizio-urbanistiche per la destinazione d'uso dei locali.

Come avviare correttamente la propria attività

Caso 1 – locazione di un appartamento senza servizi accessori

L'attività rientra nella cosiddetta locazione turistica, di cui all'art. 53 del Codice del Turismo, ed è disciplinata dalle disposizioni del Codice Civile in materia di locazione. Il privato non deve avviare alcuna pratica presso gli uffici del Comune e allo stesso modo, l'Ente non è tenuto ad alcun adempimento nei confronti del soggetto in questione.

Caso 2 – locazione di un appartamento con servizi accessori

È necessaria la presentazione di una SCIA ai sensi della legge regionale 29 maggio 1996, n. 11 presso il Comune, con caratteristiche diverse a seconda dell'attività che si intende erogare.

Affittacamere

È necessario il possesso dei seguenti requisiti:

- art. 1, comma 1bis - l'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera è consentito esclusivamente immobili con caratteristiche strutturali conformi ai requisiti igienico-sanitari, edilizi o di sicurezza previsti dalla normativa vigente, nonché a quelli sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici ed è subordinato all'iscrizione presso il registro delle imprese e al rispetto delle disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di pubblica sicurezza, nonché all'insussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione;
- art. 15 - le camere devono avere:
 - a) una superficie minima delle camere al netto di ogni locale accessorio di mq. 8 per le camere ad un letto e di mq. 12 per le camere a due letti, con un incremento di superficie di mq. 4 per ogni letto in più;
 - b) l'arredamento minimo delle camere è costituito da letto, sedia e comodino per persona, nonché da tavolino, armadio, specchio e cestino rifiuti per camera.

Alle camere da letto destinate agli ospiti si deve poter accedere comodamente e senza dover attraversare la camera da letto o i servizi destinati alla famiglia o ad altro ospite.

Dovranno inoltre essere dichiarati nella SCIA:

- a. le generalità del proprietario dell'immobile e del soggetto gestore;
- b. il periodo di esercizio dell'attività;
- c. le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi offerti;
- d. il numero e l'ubicazione delle camere destinate all'attività ricettiva, dei posti letto distinti per camera e dei servizi igienici messi a disposizione degli ospiti;
- e. gli estremi dell'atto di approvazione dell'assemblea dei condomini, qualora l'attività sia esercitata in unità condominiali.

Bed & breakfast - chambre et petit déjeuner

È necessario il possesso dei seguenti requisiti:

- art. 1, comma 1bis - l'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera è consentito esclusivamente immobili con caratteristiche strutturali conformi ai requisiti igienico-sanitari, edilizi o di sicurezza previsti dalla normativa vigente, nonché a quelli sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici ed è subordinato al rispetto delle disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di pubblica sicurezza, nonché all'insussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione;

- art. 16bis, comma 2ter - la somministrazione di alimenti e bevande ai sensi del comma 2bis, lettera b), non rientra nell'ambito di applicazione del regolamento (CE) n. 852/2004 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 29 aprile 2004, sull'igiene dei prodotti alimentari, e può essere esercitata a condizione che il soggetto gestore sia in possesso, alla data di presentazione della SCIA, di uno dei requisiti professionali di cui all'articolo 71, comma 6, del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno):
- art. 16ter - i locali destinati all'esercizio dell'attività devono possedere i requisiti edilizi ed igienico-sanitari previsti dai regolamenti comunali per l'uso abitativo e, qualora l'attività sia svolta in più di due stanze, l'abitazione deve essere dotata di almeno due locali destinati ai servizi igienici e l'accesso alle camere da letto destinate agli ospiti deve avvenire comodamente e senza dover attraversare le camere da letto o i servizi destinati alla famiglia o ad altro ospite.

Dovranno inoltre essere dichiarati nella SCIA:

- a. le generalità del proprietario dell'immobile e del soggetto gestore;
- b. il periodo di esercizio dell'attività ed i servizi prestati;
- c. il numero e l'ubicazione delle camere destinate all'attività ricettiva, dei posti letto distinti per camera e dei servizi igienici messi a disposizione degli ospiti.

Case e appartamenti per vacanze

Premesso che la legge regionale 11/1996 prevede, all'art. 17, comma 5, che si consideri gestione di case e appartamenti per vacanze la gestione non occasionale e organizzata di due o più unità abitative ad uso turistico, è necessario il possesso dei seguenti requisiti:

- art. 1, comma 1bis - l'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera è consentito esclusivamente immobili con caratteristiche strutturali conformi ai requisiti igienico-sanitari, edilizi o di sicurezza previsti dalla normativa vigente, nonché a quelli sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici ed è subordinato all'iscrizione presso il registro delle imprese e al rispetto delle disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di pubblica sicurezza, nonché all'insussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione;
- art. 18 - le case e appartamenti per vacanze devono possedere i requisiti previsti dai regolamenti igienico-edilizi in materia di civile abitazione e le unità abitative delle case e appartamenti per vacanze devono disporre di una superficie minima, al netto di ogni vano accessorio, di mq. 8 per le camere ad un letto e di mq. 14 per le camere a due letti, con un incremento di superficie di mq. 6 per ogni letto in più.

Dovranno inoltre essere dichiarati nella SCIA:

- a. le generalità del proprietario dell'immobile e del soggetto gestore;
- b. il periodo di esercizio dell'attività;
- c. le caratteristiche e modalità di prestazione dei servizi offerti;
- d. gli estremi dell'atto di approvazione dell'assemblea dei condomini, qualora l'attività sia esercitata in unità condominiali;

- e. il numero, l'ubicazione e le caratteristiche delle unità abitative destinate all'attività ricettiva, dei posti letto distinti per camera e dei servizi igienici messi a disposizione degli ospiti.

Laddove si intenda locare un immobile fornendo anche alcuni servizi accessori, oltre al godimento dell'appartamento, occorre dunque scegliere una delle tipologie sopraelencate, avviando formalmente l'attività più idonea alla tipologia di bene e di servizi forniti all'ospite.

Coloro che non si adeguano a quanto sopra disposto, rischiano di incorrere nelle sanzioni previste dalla **legge regionale 11/1996**.

Le autorità statali hanno facoltà di effettuare le ulteriori verifiche di loro competenza (in materia di Pubblica sicurezza, fiscale, ecc.).

Obblighi di notifica alla Questura

Per gli obblighi legati alla registrazione delle persone alloggiate in "locazioni pure" di immobili per brevi periodi e vacanze, si rimanda alla nota allegata trasmessa dalla Questura.