COMUNE DI PRAIA A MARE
(Provincia di Cosenza)

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE
DEGLI APPARTAMENTI AMMOBILIATI PER USO TURISTICO

(approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 28 febbraio 2023)

INDICE

Art. 1 – Oggetto e definizione

Art. 2 – Definizione

Art. 3 - Gestione dell'immobile

Art. 4 - Gestione tramite agenzia immobiliare o intermediario specializzato

Art. 5 - Capacità ricettiva

Art. 6 - Destinazione d'uso degli immobili interessati

Art. 7 - Divieti

Art. 8 - Sanzioni

Art. 9 - Obblighi

Art. 10 - Istituzione banca dati comunale- Trattamento Privacy

Art. 11 - Entrata in vigore e pubblicità

Art. 1
Oggetto e definizione

Il presente Regolamento mira a dare uniformità al settore della locazione degli appartamenti ammobiliati per uso turistico come di seguito definiti, la cui esplicitazione contrattuale è stata data dall'art. 1, comma 2, lett. c) della Legge del 9 dicembre 1998 n° 431.

E' istituito l'Albo degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico, così come definiti dal successivo articolo 2.

Tutti i proprietari/possessori/titolari di diritti reali, intermediari, agenzie immobiliari che vogliono concedere gli immobili a scopo di lucro o a titolo di comodato gratuito a terzi, anche se nell'ambito dell'esercizio di un'attività imprenditoriale professionalmente organizzata e continuativa, per un periodo fino a 12 mesi, devono iscriversi preventivamente al citato Albo mediante istanza da presentare al Sindaco del Comune di Praia a Mare, contenente i seguenti dati:

- generalità complete del richiedente;
- ubicazione dell'immobile (via, numero civico, piano e interno);
- mail e telefono del richiedente;
- numero delle camere (indicando per ciascuna di essa la destinazione e la superficie utile) e dei servizi igienici.
- numero posti macchina;
- presenza di servizi aggiuntivi (bagni per disabili, presenza di ascensori, wi-fi, ecc.);

Si precisa che gli immobili dovranno rispettare i requisiti di cui al Decreto Ministeriale del 05/07/1975.

Per ogni immobile dovrà essere allegata la relativa visura e planimetria catastale aggiornata. Completata la procedura di iscrizione nel suddetto albo verrà rilasciato, per ciascuna unità immobiliare, un apposito numero di iscrizione che contraddistinguerà quell'unità immobiliare in ogni comunicazione.

Nel caso in cui i dati relativi all'immobile iscritto all'albo degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico dovessero variare, bisognerà procedere a darne opportuna comunicazione che non comporterà la modifica nel numero di iscrizione procedendo ad un refresh dei dati comunicati in precedenza.

I contravventori saranno sanzionati ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.

Art. 2
Definizione

Si definiscono ai sensi del presente regolamento, "appartamenti ammobiliati per uso turistico" le unità immobiliari composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonoma, concessi in locazione o in comodato d'uso gratuito, nel corso di una o più stagioni, per periodi inferiori o pari a dodici mesi consecutivi, anche nell'ipotesi in cui l'attività sia svolta in forma d'impresa.

Art. 3
Gestione dell'immobile

Chiunque conceda in uso gratuito o oneroso un appartamento ammobiliato per uso turistico, così come definito dal precedente articolo 2, ad una o più persone è obbligato a dare opportuna comunicazione attraverso la procedura telematica comunale **entro e non oltre le 48 ore dall'arrivo degli alloggiati**. Parimenti, seguendo la procedura dettata dal Ministero dell'Interno, l'identità degli alloggiati deve essere comunicata, attraverso il portale "*Alloggiati Web*", alla Questura competente, come previsto dagli artt. 1 e 2 del D.M. 07/01/2013 e s.m.i. entro le 24 ore successive all'arrivo. Tale comunicazione deve essere presentata con immediatezza nel caso di soggiorni non superiori alle ventiquattro ore. La ricevuta di presentazione di questi ultimi dati dovrà essere necessariamente caricata nell'apposita sezione del portale Web Comunale, entro e non oltre le 24 ore, quale prova dell'avvenuto inoltro al Servizio "*Alloggiati Web*" della Polizia di Stato.

Si precisa che quest'obbligo, in ottemperanza a quanto previsto dall'art.109 del T.U.L.P.S. e dall'art. 19-bis del D.L. 04/10/2018 n°113 (così convertito dalla Legge n°132 del 01/12/2018), è limitato alle **locazioni di durata inferiore a trenta giorni**.

Nel caso in cui il locatario o il comodatario abbia intenzione di ospitare una o più persone (sempre nei limiti stabiliti dal D.M. 5 luglio 1975, e s.m.i. e dall'Art. 5 del presente Regolamento), dovrà comunicarlo al locatore/soggetto intermediario agente immobiliare che sarà tenuto a comunicare tale circostanza seguendo le modalità indicate ai commi precedenti del presente articolo.

Art. 4
Gestione tramite agenzia immobiliare o intermediario specializzato

Gli adempimenti previsti dall'Art. 3 del presente regolamento si applicano anche nel caso in cui la locazione o concessione in uso/comodato o a titolo gratuito avvenga tramite intermediario/agenzia immobiliare.

Art. 5
Capacità ricettiva

Il numero massimo di persone ospitabili presso un appartamento ammobiliato per uso turistico è funzione dei vani letto in esso disponibili.

Il vano letto, per essere considerato tale, non potrà avere una superficie utile inferiore a 9 mq. per le camere ad un letto, mq. 14 per le camere a due letti a cui vanno aggiunti mq. 10 per ciascun posto letto aggiuntivo, il tutto comunque nel rispetto del D.M. 5/07/1975 e s.m.i.. I bambini inferiori ad anni 6 non sono inclusi nel calcolo dei posti letto disponibili.

Un numero di persone eccedente a quello indicato ovvero l'utilizzo, per il pernottamento, di porzioni dell'immobile differenti dai vani letto sarà oggetto di sanzione e di evacuazione dell'immobile per violazione delle norme igieniche sanitarie.

Art. 6

Destinazione d'uso degli immobili interessati

L'utilizzo delle abitazioni concesse in locazione turistica non comporta la modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.

Art. 7

Divieti

È vietata la concessione in uso e/o affitto e/o locazione dei vani terranei aventi le caratteristiche di magazzini, depositi, garages ecc. momentaneamente e precariamente adibiti ad abitazioni. Le unità abitative site ai pianterreni non potranno essere concesse in uso per abitazione a meno che non abbiano una cantina sottostante ovvero il calpestio sopraelevato di 60 cm. dal piano stradale o dal terreno circostante.
Nessun locale che in tutto o in parte della sua altezza sia dentro terra può essere adibito ad abitazione.
Non potranno essere adibite ad abitazioni le unità immobiliari sprovviste di servizi igienici autonomi e perfettamente funzionanti.

Art. 8

Sanzioni

Per le omesse o infedeli o ritardate comunicazioni cui all'art. 3, verrà applicata una sanzione amministrativa **da € 500,00 a € 3.000,000**. Nel caso in cui l'infrazione sia commessa da soggetto intermediario agente immobiliare, la sanzione per quest'ultimo è da **€ 1.000,00 a € 6.000,00**, oltre alla segnalazione alla Guardia di Finanza.
Nel caso di inosservanza dei limiti previsti dall'art. 5 si provvederà allo sgombero delle unità immobiliari a mezzo dì forza pubblica e verrà applicata una sanzione amministrativa **da € 250,00 a € 1.250,000**, oltre le sanzioni previste al comma 1.
Le sanzioni di cui al comma 1 e 2 del presente articolo vengono applicate in solido tra loro tra colui che ha concesso in utilizzo l'immobile e il locatario.
Nel caso in cui l'immobile concesso in locazione non sia stato preventivamente iscritto all'albo di cui all'art. 1, comma 2, del presente regolamento, si applica una sanzione amministrativa **da € 2.000,00 a € 8.000,00** a carico del soggetto che ha concesso in utilizzo l'immobile.
Nel caso, invece, che non vengano comunicate le modifiche all'immobile, previste dall'art. 1, comma 3, verrà applicata una sanzione **da € 500,00 a euro 1.500,00** a carico del soggetto che ha concesso in utilizzo

l'immobile. Ciò fermo restando la responsabilità penale per l'eventuale violazione degli articoli 109 e 17 del T.U.L.P.S.

Per l'accertamento e l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento di applicano le disposizioni previste dalla legge 689/1981 e s.m.i.

Art. 9

Obblighi

Il locatario è tenuto all'osservanza del regolamento di condominio, se esiste, ed in ogni caso delle norme del buon vivere civile.

Il locatario è obbligato ad effettuare la raccolta differenziata nel rispetto del calendario come da opuscolo informativo, entrambi forniti a cura del proprietario. In mancanza sarà applicata una **sanzione amministrativa da € 250,00 ad € 1.250,00**.

Il locatore è obbligato a tenere affisso, in luogo ben visibile e all'interno dell'immobile oggetto di locazione turistica, una copia integrale del presente regolamento. L'inosservanza delle disposizioni del presente comma comporterà una sanzione amministrativa pari ad euro 500,00.

Art. 10

Istituzione banca dati comunale - Trattamento Privacy

1. I dati comunicati secondo quando indicato dagli artt.1 e 3 vengono conservati presso il comando di Polizia Locale e presso il *server* remoto fornito dall'apposito portale Web Comunale adibito per l'assolvimento degli obblighi dettati dal presente regolamento, costituendo, per finalità statistiche e conoscitive, la banca dati comunale degli alloggiati negli appartamenti ammobiliati per uso turistico.

2. In riferimento al comma 1 del presente articolo relativo alla protezione della Privacy delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati, per quanto non previsto nel presente Regolamento si rinvia al Regolamento europeo 2016/679, alle vigenti fonti di diritto europee e nazionali e ai regolamenti comunali in materia di protezione dei dati personali, alle linee guida e ai provvedimenti del Garante della Privacy, alle direttive impartite dal Titolare del trattamento, dai Responsabili del trattamento, dall'Amministratore del sistema informatico e dal Responsabile della protezione dei dati.

3. I dati saranno conservati per il tempo necessario al loro utilizzo ovvero finché sussiste la finalità per la quale sono trattati secondo i criteri improntati al rispetto delle norme vigenti ed alla correttezza ed al bilanciamento fra legittimo interesse del Titolare e diritti e libertà dell'interessato. I dati saranno perciò conservati per il periodo minimo necessario nel rispetto delle indicazioni contenute nella normativa di settore.

Art. 11

Entrata in vigore e pubblicità

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore con il conseguimento della esecutività o della dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione di approvazione, secondo le leggi vigenti ed osservate le procedure dalle stesse stabilite.

2. Il presente Regolamento abroga ogni disposizione regolamentare precedente che disciplina tale materia, in particolar modo il Regolamento per la locazione di appartamenti ammobiliati per uso turistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 17/09/2021.

3. Il presente regolamento verrà pubblicato all'Albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi e permanentemente sul sito comunale nella sezione "*Amministrazione Trasparente*".

4. Il Comune provvederà, con le forme che riterrà opportune, a dare la massima pubblicità al regolamento.